

**SENAT DE BELGIQUE**

SESSION DE 1990-1991

11 JANVIER 1991

**Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer**

PROJET TRANSMIS  
PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS

TITRE I<sup>er</sup>*Protection de la résidence principale*Article 1<sup>er</sup>

Les sections I et II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section I<sup>ère</sup> composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée "Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

**BELGISCHE SENAAT**

ZITTING 1990-1991

11 JANUARI 1991

**Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur**

ONTWERP OVERGEZONDEN  
DOOR DE KAMER  
VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

TITEL I

*Bescherming van de hoofdverblijfplaats*

Artikel 1

De afdelingen I en II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

**R. A 15252***Voir :*

**Documents de la Chambre des Représentants :**  
1357 (1990-1991) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 à 9 : Amendements.
- N° 10 : Rapport.
- N°s 11 et 12 : Amendements.

369 (S.E. 1988) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Rapport.

650 (1988-1989) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Rapport.

654 (1988-1989) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Rapport.

959 (1989-1990) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Rapport.

1341 (1990-1991) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Rapport.

**Annales de la Chambre des Représentants :**  
10 et 11 janvier 1991.

**R. A 15252***Zie :*

**Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :**  
1357 (1990-1991) :

- N° 1 : Ontwerp van wet.
- N°s 2 tot 9 : Amendementen.
- N° 10 : Verslag.
- N°s 11 en 12 : Amendementen.

369 (B.Z. 1988) :

- N° 1 : Voorstel van wet.
- N° 2 : Verslag.

650 (1988-1989) :

- N° 1 : Voorstel van wet.
- N° 2 : Verslag.

654 (1988-1989) :

- N° 1 : Voorstel van wet.
- N° 2 : Verslag.

959 (1989-1990) :

- N° 1 : Voorstel van wet.
- N° 2 : Verslag.

1341 (1990-1991) :

- N° 1 : Voorstel van wet.
- N° 2 : Verslag.

**Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :**  
10 en 11 januari 1991.

## Art. 2

Une nouvelle section II, intitulée “Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur” est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes :

“Article 1<sup>er</sup>*Champ d'application*

§ 1<sup>er</sup>. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.”

## “Art. 2

*Etat du bien loué*

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.”

## Art. 2

Een nieuwe afdeling II met als opschrift “Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder” wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen :

## “Artikel 1

*Toepassingsgebied*

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.”

## “Art. 2

*Staat van het gehuurde goed*

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.”

## "Art. 3

*Durée du bail*

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

— respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

— affectent le corps du logement occupé par le preneur et

— soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée

## "Art. 3

*Duur van de huurovereenkomst*

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden betrokken en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

— worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;

— worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

— meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de

d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§ 6. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1er à 5 du présent article.

werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5 van dit artikel.

Zij kan zelfs stilzwijgend worden verlengd of onder dezelfde voorwaarden vernieuwd zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Die huurovereenkomst wordt in ieder geval beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel.

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer."

#### "Art. 4

##### *Cession et sous-location*

§ 1<sup>er</sup>. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur."

#### "Art. 4

##### *Overdracht van huur en onderhuur*

§ 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

§ 2. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan

sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article”.

“Art. 5

#### *Précompte immobilier*

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.”

“Art. 6

#### *Indexation*

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.”

“Art. 7

#### *Révision du loyer et des charges*

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Le juge statue en équité.

de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.”

“Art. 5

#### *Onroerende voorheffing*

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.”

“Art. 6

#### *Indexatie*

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per jaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partijen werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.”

“Art. 7

#### *Herziening van de huurprijs en de lasten*

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

§ 2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible."

"Art. 8

### *Rénovation*

Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution de loyer".

"Art. 9

### *Transmission du bien loué*

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété."

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

§ 2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is".

"Art. 8

### *Renovatie*

De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen".

"Art. 9

### *Overdracht van het gehuurde goed*

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom."

## "Art. 10

*Garantie*

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement."

## "Art. 11

*Prorogation pour circonstances exceptionnelles*

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions."

## "Art. 10

*Waarborg*

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

Deze waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement".

## "Art. 11

*Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangezekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, §4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden."

## "Art. 12

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives."

## TITRE II

*Dispositions modificatives et abrogatoires*

## Art. 3

L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

"Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage".

## Art. 4

L'article 1717, alinéa premier, du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Il ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire. »

## Art. 5

A l'article 1728bis, § 1<sup>er</sup>, du même Code, le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

"Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail."

## Art. 6

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littera a et l'alinéa 2 du littera b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la

## "Art. 12

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht."

## TITEL II

*Wijzigings- en opheffingsbepalingen*

## Art. 3

Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

"Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts invoeren indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk."

## Art. 4

Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd.

De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Hij kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer. »

## Art. 5

In artikel 1728bis, § 1, van hetzelfde Wetboek wordt het vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

"Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst."

## Art. 6

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid:

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld ingevolge een vóór de inwerking-

présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté. »

#### Art. 7

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

“Art. 1733. — Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.”

#### Art. 8

L'article 1736 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

“Art. 1736. — Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.”

#### Art. 9

L'article 1738 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

“Art. 1738. — Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.”

#### Art. 10

L'article 1740 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

“Art. 1740. — Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit”.

#### Art. 11

Dans l'article 1745 du même Code, les mots “suivant l'usage des lieux” sont remplacés par les mots “suivant la loi ou la convention.”

#### Art. 12

Dans l'article 1748 du même Code, les mots “au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés” sont

treding van deze wet ingestelde vordering of tenzij een andere basishuurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huurprijs. »

#### Art. 7

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Art. 1733. — Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.”

#### Art. 8

Artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Art. 1736. — Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huur-overeenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand.”

#### Art. 9

Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Art. 1738. — Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.”

#### Art. 10

Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Art. 1740. — In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan .”

#### Art. 11

In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de woorden “volgens het plaatselijk gebruik” vervangen door de woorden “volgens de wet of de overeenkomst.”

#### Art. 12

In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden “zolang tevoren te waarschuwen als ter

remplacés par les mots "dans les délais prévus par la loi ou la convention."

#### Art. 13

§ 1<sup>er</sup>. Dans le Code civil, sont abrogés :

1° l'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

2° l'article 1728bis, §3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;

3° les articles 1734 et 1746;

4° l'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;

5° l'article 1758, dernier alinéa;

6° les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;

7° l'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;

8° l'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9° les articles 1761 et 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés.

§ 3. Aux articles 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 du même Code, les mots « sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme » sont supprimés.

### TITRE III

#### *Dispositions transitoires et finales*

#### Art. 14

§ 1<sup>er</sup>. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, § 1<sup>er</sup>, 4°, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1<sup>er</sup> mars 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1<sup>er</sup> mars 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1<sup>er</sup> mars 1991 au 29 février 1992, demander au juge de

plaatsse voor opzegging gebruikelijk is" vervangen door de woorden "te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst."

#### Art. 13

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

1° artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

2° artikel 1728bis, §3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

3° de artikelen 1734 en 1746;

4° artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

5° artikel 1758, laatste lid;

6° de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;

7° artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

8° artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

9° de artikelen 1761 en 1762.

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven.

§ 3. In de artikelen 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 van hetzelfde Wetboek wordt de zinsnede « onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht » geschrapt.

### TITEL III

#### *Overgangs- en slotbepalingen*

#### Art. 14

§ 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4°, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 maart 1991 een aanvang op 1 maart 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 maart 1991 tot 29 februari 1992 overeenkomstig de

paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 29 février 1992, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 3 et 4, de la même section.

#### Art. 15

Les congés se rapportant aux baux écrits à durée indéterminée ou aux baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés nonavenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

#### Art. 16

A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1<sup>er</sup> janvier 1987.

#### Art. 17

Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 29 februari 1992 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode afte wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, §§ 3 en 4, van dezelfde afdeling.

#### Art. 15

De opzeggingen van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur of van de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

#### Art. 16

Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

#### Art. 17

De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een wetsontwerp worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

## Art. 18

La présente loi entre en vigueur le 28 février 1991.

Bruxelles, le 11 janvier 1991.

*Le Président de la  
Chambre des Représentants,*

Ch.-F. NOTHOMB

*Les Secrétaires,*

A. BOURGEOIS  
Y. HARMEGNIES

## Art. 18

Deze wet treedt in werking op 28 februari 1991.

Brussel, 11 januari 1991.

*De Voorzitter van de  
Kamer van Volksvertegenwoordigers,*

Ch.-F. NOTHOMB

*De Secretarissen,*

A. BOURGEOIS  
Y. HARMEGNIES

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 1**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 1**  
**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

Art. 2

**Remplacer la numérotation des articles 1 à 12  
proposés par la numérotation suivante :**

*L'article 1<sup>er</sup> devient l'article 1763 du Code civil;*

*L'article 2 devient l'article 1764 du Code civil;*

*L'article 3 devient l'article 1765 du Code civil;*

*L'article 4 devient l'article 1766 du Code civil;*

*L'article 5 devient l'article 1767 du Code civil;*

*L'article 6 devient l'article 1768 du Code civil;*

*L'article 7 devient l'article 1769 du Code civil;*

*L'article 8 devient l'article 1770 du Code civil;*

*L'article 9 devient l'article 1771 du Code civil;*

*L'article 10 devient l'article 1772 du Code civil;*

*L'article 11 devient l'article 1773 du Code civil;*

*L'article 12 devient l'article 1774 du Code civil;*

JUSTIFICATION

Afin d'assurer une lecture plus facile du Code civil et pour éviter le plus possible des lois annexes intercalées, il faut utiliser les numéros des articles vacants.

De cette façon les douze articles vacants seront rétablis et resteront encore disponibles, pour le futur, les quatre articles 1775 à 1778.

Il est essentiel de respecter le plus possible un « monument » tel que notre Code civil. Il est regrettable que cette unité n'a pas été respectée à diverses reprises, notamment en 1851 par la loi hypothécaire, en 1951 et 1969 par les lois sur les baux commerciaux et les baux à ferme. Par contre, constatons avec satisfaction que le législateur de 1976 a respecté cette unité en introduisant les 87 articles nouveaux relatifs aux régimes matrimoniaux et que celui de 1987 qui a introduit les 76 articles relatifs à la filiation, l'adoption et adoption plénière, l'abandon de l'enfant mineur, l'autorité parentale a agi de même façon. Ils avaient respecté la numérotation existante devenue disponible en ajoutant, s'il était nécessaire, des numéros bis, ter, quater, etc...

Art. 2

**De nummering van de voorgestelde artikelen  
1 tot 12/vervangen door de volgende nummering :**

*Artikel 1 wordt artikel 1763 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 2 wordt artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 3 wordt artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 4 wordt artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 5 wordt artikel 1767 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 6 wordt artikel 1768 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 7 wordt artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 8 wordt artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 9 wordt artikel 1771 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 10 wordt artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 11 wordt artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek;*

*Artikel 12 wordt artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek.*

VERANTWOORDING

Om de lezing van het Burgerlijk Wetboek te vergemakkelijken en zoveel mogelijk ingevoegde bijkomende wetten te voorkomen, moeten de vrijgekomen nummers van de artikelen worden gebruikt.

Aldus worden 12 open artikelen opnieuw ingevuld en blijven de 4 artikelen, van 1775 tot 1778, voor de toekomst beschikbaar.

Een monument als ons Burgerlijk Wetboek verdient met een zo groot mogelijk ontzag te worden behandeld. Het is jammer dat die eenheid bij tal van gelegenheden niet werd behouden, met name in 1851 met de hypotheekwet, alsook in 1951 en 1969 met de wetten op de handelshuurovereenkomsten en de pachtcontracten. Daarentegen stelt men met voldoening vast dat de wetgever in 1976 die eenheid heeft behouden bij de invoering van de 87 nieuwe artikelen aangaande de huwelijksvermogensstelsels; ook in 1987 ging men aldus tewerk bij de invoering van 76 artikelen aangaande afstamming, adoptie en volle adoptie, verlating van een minderjarige en ouderlijk gezag. De vrijgekomen bestaande nummering werd behouden; desnoods werden bis-, ter-, quaternummers enz. toegevoegd.

Le Code judiciaire, moins ancien puisque datant de 1967, a bien respecté cette unité et son homogénéité nonobstant l'introduction de textes plus récents insérés, à titre d'exemples, sous les numéros 477*bis* et suiv., 1016*bis*, 1237*bis*, 1253*bis* et suiv., 1344*bis*, 1385 et suiv., 1676 et suivants.

Il ne faudrait pas que par des ajouts répétés le Code civil devienne un code monstrueux ou hétéroclite comme l'est devenu le Code de commerce qui compte des numérotations sans suite et répétées.

Il faut, en tout cas, supprimer en tête de chacun des nouveaux articles proposés (n° 1 à 11 du projet) numérotés 1763 et suivants, l'« intitulé » écrit en italique dans le projet, parce que :

a) cet intitulé annonceur de la matière ou de l'objet de l'article apparaît quasiment mot pour mot — donc tout à fait lisiblement — dans le tout début du texte même de l'article;

b) cette méthode de l'intitulé article par article n'est absolument pas d'usage dans les Codes, ni dans les textes de lois ou arrêtés qui y sont insérés, ni dans aucun autre texte de loi. Pareils intitulés sont exclusivement réservés aux Livres, Titres, Chapitres, Sections et Sous-sections qui divisent les Codes ou les textes de lois d'une certaine importance ou longueur.

Het recentere Gerechtelijk Wetboek (dat dateert van 1967) heeft die eenheid en eenvormigheid wel behouden, ofschoon er later teksten werden ingevoegd, zoals de nummers 477*bis* en volgende, 1016*bis*, 1237*bis*, 1253*bis* en volgende, 1344*bis*, 1385*bis* en volgende, 1676 en volgende.

Het Burgerlijk Wetboek mag met die herhaalde toevoegingen geen reusachtig of heterogeen wetboek worden, zoals het Wetboek van Koophandel met zijn onordelijke en steeds herbeginnende nummering.

Boven elk nieuw voorgesteld artikel (n° 1 tot 11 van het ontwerp), genummerd vanaf 1763, moet in elk geval het cursief gedrukte opschrift worden weggelaten omdat :

a) dit opschrift, dat de materie of de inhoud van het artikel aanduidt, bijna woordelijk — en dus goed leesbaar — in het begin van de tekst zelf van het artikel staat;

b) het volstrekt ongebruikelijk is dat de afzonderlijke artikelen aldus van een opschrift worden voorzien, noch in de wetboeken, noch in de wetteksten of wetsbesluiten die er werden ingevoegd, noch in enige andere wettekst. Dergelijke opschriften worden alleen gebruikt voor Boeken, Titels, Hoofdstukken, Afdelingen en Onderafdelingen die wetboeken of wetteksten van enig belang of lengte indelen.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**Remplacer l'article 1<sup>er</sup> proposé par ce qui suit :**

*« Art. 1<sup>er</sup>. — La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès du bailleur, affecte à sa résidence principale.*

*Elle s'applique à la sous-location portant sur un tel bien, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article. »*

**JUSTIFICATION**

Ainsi que le fait très justement remarquer le Conseil d'Etat, il y a une évidente contradiction entre l'alinéa 1<sup>er</sup> et l'alinéa 3 de cet article.

Il convient d'omettre l'alinéa 3.

En effet, l'alinéa 3 de l'article 1<sup>er</sup> n'a de sens que si l'on suppose que le preneur peut, en cours de bail, provoquer l'application de la loi par sa seule volonté d'affecter les lieux loués à sa résidence principale. Car, on ne comprendrait pas, sinon, l'utilité d'une clause du bail qui le lui interdirait.

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**Het voorgestelde artikel 1 vervangen door wat volgt :**

*« Art. 1. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.*

*Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel. »*

**VERANTWOORDING**

Zoals de Raad van State heel terecht opmerkt, is er een duidelijke tegenstrijdigheid tussen het eerste en het derde lid van dit artikel.

Het derde lid moet vervallen.

Dit lid heeft immers maar zin indien verondersteld wordt dat de huurder alleen door zijn wil om het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats te gebruiken, tijdens de huurovereenkomst de wet kan doen toepassen. In het andere geval zou men zich kunnen afvragen waarom een beding uit de overeenkomst hem zulks zou verbieden.

**R.A 15252.**

Or, une telle supposition ne peut être envisagée en vertu du principe de l'alinéa 1<sup>er</sup> selon lequel cette affectation ne rend applicable le projet de loi au bail d'immeuble que si elle est faite avec l'accord du bailleur.

L'exposé des motifs (p. 9) affirme qu'« il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire ». S'il faut l'admettre au moment de la conclusion du contrat, il faut aussi l'admettre pendant le cours de son exécution.

Bref, il faut faire dépendre l'application de la loi de la commune volonté des parties et supprimer dès lors l'alinéa 3 de l'article 1<sup>er</sup> qui suppose la primauté de la volonté du locataire sur celle du bailleur.

En outre, dans l'article 1<sup>er</sup>, il convient de supprimer le mot « tacite » afin d'éviter un grand nombre de litiges dans lesquels le juge de paix devrait se livrer à la délicate recherche de la commune volonté des parties.

Le mot « tacite » risque en effet de transformer l'accord du bailleur requis par le texte en une simple connaissance, sans réaction, des agissements du preneur.

La manifestation de l'accord de volonté du bailleur est tellement importante en l'occurrence (elle entraîne l'application de la nouvelle loi) qu'elle ne peut être qu'expresse CAD une démonstration manifeste de volonté.

Een dergelijke onderstelling heeft echter maar zin krachtens het beginsel uit het eerste lid als zou met die bestemming het wetsontwerp op de huurovereenkomst voor het onroerend goed slechts worden toegepast indien het met de toestemming van de verhuurder gebeurt.

In de memorie van toelichting (blz. 9) wordt gesteld : « Het moet voor de verhuurder mogelijk zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder ». Indien dat mogelijk is op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan, moet het eveneens mogelijk zijn tijdens de duur ervan.

Samengevat komt het erop neer dat de toepassing van de wet moet afhangen van de wil van beide partijen, waarbij het derde lid van artikel 1 dat uitgaat van de onderstelling dat de wil van de huurder voorrang heeft op die van de verhuurder, geschrapt moet worden.

Voorts moet men in artikel 1 het woord « stilzwijgende » schrappen om een groot aantal geschillen te voorkomen waarin de vrederechter de delicate taak zou hebben de gemeenschappelijke wil van de partijen na te gaan.

Het woord « stilzwijgende » zou er immers kunnen toe leiden dat de door de tekst vereiste toestemming van de verhuurder omgezet wordt in een gewone kennisneming, zonder antwoord, van wat de huurder doet.

In dit geval is het zeer belangrijk dat de verhuurder zijn wil tot toestemming, die leidt tot de toepassing van de nieuwe wet, te kennen geeft; zulks kan alleen maar uitdrukkelijk gebeuren, met andere woorden door een duidelijke wilsuiting.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**Remplacer l'article 1<sup>er</sup> proposé par ce qui suit :**

*« Art. 1<sup>er</sup>. — La présente section s'applique aux baux relatifs aux biens immeubles non meublés qui, de l'accord exprès et écrit des parties constituent la résidence principale du preneur.*

*En cas d'absence d'accord exprès écrit, la résidence principale du preneur est une question de fait, à établir ou à contester par toute voie de droit ».*

**JUSTIFICATION**

Le présent amendement se justifie comme suit :

1) Les logements meublés sont à exclure. Il n'y a aucune raison que ces derniers soient concernés par l'actuel projet de loi.

2) Pour tous les baux verbaux, la volonté des parties est inconnue ou incertaine. Ils devraient donc aussi être exclus (ou, à la rigueur, être traités séparément).

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**Het voorgestelde artikel 1/vervangen door wat volgt :**

*« Art. 1. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten voor niet-gemeubileerde onroerende goederen die met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de partijen als hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.*

*Bij ontstentenis van uitdrukkelijk schriftelijk akkoord vormt de hoofdverblijfplaats van de huurder een feitelijke kwestie die met elk rechtsmiddel kan worden gestaafd of betwist ».*

**VERANTWOORDING**

De verantwoording van dit amendement luidt als volgt :

1) De gemeubileerde woningen moeten worden uitgesloten. Er is geen enkele reden om deze bij het voorliggende wetsontwerp te betrekken.

2) Aangaande mondelinge overeenkomsten is de wil van de partijen onbekend of onduidelijk. Ook die overeenkomsten moeten derhalve worden uitgesloten (of desnoods afzonderlijk behandeld).

3) Le projet ne donne pas de définition de la résidence principale. Cela reste « une question de fait », mais comme ceux-ci sont sujets à interprétations divergentes, et qu'il y a nombre de cas douteux, le bailleur n'aurait aucune certitude lors de la conclusion du bail.

4) La rédaction du texte disant « est réputée non écrite la clause interdisant et cetera » est dangereuse, car elle conduit à des interprétations tout à fait erronées.

A voir les choses de près, le texte actuel signifie que tout bail, verbal ou écrit qui n'est pas relatif à la résidence principal du preneur, devra comporter « une justification expresse et sérieuse » expliquant que les lieux ne peuvent pas être une résidence principale.

En effet, si le bail ne dit rien à son sujet, le texte signifie que les lieux peuvent être une résidence principale. Ecrire dans le bail que les lieux sont loués « à usage de bureaux » (par exemple), n'est pas une « justification sérieuse » pour interdire qu'ils soient résidence principale. A fortiori si le bail indique que les lieux sont loués « à usage de résidence secondaire » la justification n'est pas suffisante et la clause est réputée non écrite. C'est un véritable piège rendant le texte en question inacceptable.

5) Enfin, le troisième alinéa a été introduit sous le prétexte que sans lui, aucun bien ne serait plus loué à titre de résidence principale ... Les bailleurs louant toujours tout à titre de résidence secondaire ... Ce qui tournerait la loi!

Cet apriori jette la suspicion sur tous les bailleurs ce qui est inadmissible. D'ailleurs, lors de la conclusion d'un contrat écrit, les preneurs refuseraient de faire déclarer résidence secondaire ce qui ne l'est pas ... Sinon, autant supposer que les parties sont prêtes à faire des faux en écriture. Il faut donc que les contrats fassent foi.

Ce n'est que dans le silence du contrat que la destination réelle des lieux deviendra une question de fait, chaque partie pouvant alors étayer sa thèse par toute voie de droit.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

3) Het ontwerp bevat geen omschrijving van het begrip hoofdverblijfplaats. Dat blijft een feitelijke kwestie, maar aangezien zulks aanleiding kan geven tot uiteenlopende interpretaties en er tal van twijfelgevallen zijn, zou de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst geen enkele zekerheid hebben.

4) De redactie van de tekst, die stelt dat « het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen, enzovoort », kan problemen veroorzaken daar zulks aanleiding kan geven tot volkomen onterechte interpretaties.

Eigenlijk betekent de voorliggende tekst dat elke mondelinge of schriftelijke overeenkomst die geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, « uitdrukkelijk en ernstig moet staven » dat het goed niet als hoofdverblijfplaats kan dienen.

Indien de huurovereenkomst in dat verband niets bepaalt, betekent de tekst immers dat het goed niet als hoofdverblijfplaats kan dienen. In de overeenkomst stellen dat het goed bijvoorbeeld als kantoor wordt gehuurd, vormt geen ernstige staving om te verbieden dat het een hoofdverblijfplaats wordt. Indien de overeenkomst stelt dat het goed als tweede verblijfplaats wordt gehuurd, volstaat die staving nog minder en wordt het beding voor niet geschreven gehouden. Dat is een echte valstrik waardoor de tekst onaanvaardbaar wordt.

5) Tot slot werd het derde lid ingevoerd omdat bij ontstentenis ervan geen enkel goed nog als hoofdverblijfplaats zou worden verhuurd. De verhuurders zouden immers alles als tweede verblijf verhuren waardoor de wet wordt omzeild!

Dat vooroordeel stelt alle verhuurders in een slecht daglicht en dat is onaanvaardbaar. De huurders zouden bij het aangaan van een schriftelijke overeenkomst overigens weigeren een goed dat geen tweede verblijfplaats is, als zodanig op te geven. In het tegengestelde geval zou dat betekenen dat de partijen bereid zijn tot valsheid in geschriften. De overeenkomsten moeten derhalve bewijskracht hebben.

Alleen het stilzwijgen van een overeenkomst aangaande de echte bestemming van het goed kan leiden tot een feitelijke kwestie waarbij elke partij haar standpunt met elk rechtsmiddel kan staven.

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 4**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**(1) Commissiestuk nr. 4**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

Au § 1er, premier alinéa, de l'article 1er proposé, entre le mot "baux" et le mot "portant", insérer les mots "d'immeubles non meublés".

**ART. 2**

In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 1, tussen het woord "huurovereenkomsten" en de woorden "betreffende een woning" in te voegen de woorden "voor niet-gemeubileerde onroerende goederen".

**JUSTIFICATION**

La loi ne peut concerner que les biens non meublés. Il y a donc lieu d'écrire au premier alinéa, 3<sup>ème</sup> ligne « biens immeubles non meublés que ».

**VERANTWOORDING**

De wet kan alleen betrekking hebben op niet-gemeubileerde goederen. Op de tweede regel van het eerste lid moet derhalve worden gesteld « niet-gemeubileerd onroerend goed dat ».

**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 5**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**(1) Commissiestuk nr. 5**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

## ART. 2

A l'article 1er proposé, § 1er, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

*« Lorsque les lieux sont loués à un autre titre que celui de résidence principale, le bail mentionnera explicitement :*

— les raisons de cette destination, et  
— l'adresse de la résidence principale du preneur lors de la conclusion du bail (et pendant la durée de celui-ci). Cette adresse est celle à laquelle le preneur est inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers; tout document peut valablement y être adressé, et toute modification de cette adresse est à notifier au bailleur par lettre recommandée, le preneur supportant seul les conséquences de l'absence de cette notification.

*En l'absence de l'une et/ou de l'autre de ces deux mentions, le bail est réputé conclu suivant le prescrit du 2<sup>me</sup> alinéa ci-avant. Si par contre les deux mentions sont explicitées dans le bail, les lieux loués ne peuvent pas devenir résidence principale sans l'accord écrit du bailleur ».*

## JUSTIFICATION

1) Les lieux sont loués à titre de résidence principale et le bail le mentionne. Il n'y a alors aucun problème, et la loi s'applique si le preneur ne se fait pas inscrire dans les registres de la population.

2) Le bail ne mentionne rien à ce sujet. Ce serait alors une question de fait, chaque partie pouvant étayer sa thèse par toute voie de droit.

3) Les lieux sont loués à titre de résidence secondaire ou à un autre titre que celui de résidence principale, et le bail d'indique.

Le bail doit alors aussi indiquer pourquoi ce n'est pas une résidence principale et l'adresse de la résidence principale réelle du preneur au moment du bail et pendant la durée de celui-ci. Si ces conditions sont remplies, la transformation des lieux loués en résidence principale n'est possible et valable qu'avec l'accord écrit du bailleur. Si ces conditions ne sont pas réalisées, la situation est réputée être celle du point 2 ci-avant.

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 1, § 1, het tweede lid te vervangen als volgt :

*« Indien het goed niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vermeldt de huurovereenkomst uitdrukkelijk :*

— de grond voor die bestemming;  
— het adres van de hoofdverblijfplaats van de huurder op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan (en tijdens de duur van de overeenkomst). Dit adres is dat waarop de huurder is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Elk stuk kan daar geldig worden toegestuurd en elke adreswijziging moet per aangetekende brief aan de verhuurder worden betekend. Alleen de huurder staat in voor de gevolgen van niet-betekening.

*Bij ontstentenis van één van die vermeldingen — of van beide vermeldingen — wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan krachtens het bepaalde in het tweede lid. Indien beide vermeldingen daarentegen uitdrukkelijk in de tekst zijn opgenomen, kan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet als hoofdverblijfplaats dienen ».*

## VERANTWOORDING

1) Het verhuurde goed dient als hoofdverblijfplaats en de huurovereenkomst vermeldt het. Er rijst geen enkel probleem en de wet wordt toegepast indien de huurder zich niet in het bevolkingsregister laat inschrijven.

2) De huurovereenkomst vermeldt niets in dat verband. Zulks vormt dan een feitelijke kwestie waarbij elke partij met alle rechtsmiddelen het eigen standpunt kan staven.

3) Het verhuurde goed dient als tweede verblijf of heeft een andere bestemming dan hoofdverblijfplaats; de huurovereenkomst vermeldt het.

De huurovereenkomst moet eveneens de reden opgeven waarom het goed niet de hoofdverblijfplaats vormt; zij moet voorts het adres vermelden van de werkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder, op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan en tijdens de duur ervan. Indien die voorwaarden zijn vervuld, is het alleen mogelijk en geldig het gehuurde goed in hoofdverblijfplaats om te zetten mits de verhuurder daarmee schriftelijk instemt. Indien aan die voorwaarden niet is voldaan, wordt de toestand geacht die van het bovenvermelde punt 2 te zijn.

**J.-F. BARZIN**

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 6**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 6**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

A l'article 1er proposé, remplacer le deuxième alinéa du § 1er par ce qui suit:

*« Tout bail qui ne concerne pas la résidence principale du preneur doit spécifier explicitement la destination des lieux et comporter une justification expresse et sérieuse du fait que les lieux ne peuvent pas être affectés à la résidence principale du preneur, en se référant notamment à la destination naturelle des lieux et en indiquant l'adresse de la résidence principale réelle du preneur, au cours du bail.*

*Cette adresse est celle à laquelle le preneur doit être inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers au moment de la conclusion du contrat, et tout document peut valablement y être adressé en cours de bail; toute modification de cette adresse est notifiée au bailleur par lettre recommandée, le preneur supportant seul les conséquences de l'absence de cette notification. »*

JUSTIFICATION

La résidence principale (que l'on veut protéger) n'aura — de par la volonté du législateur — pas de définition légale. « Ce sera une question de fait ».

Ceci nous paraît extrêmement critiquable. Le nombre de cas douteux seront légion. De plus la rédaction inhabituelle de l'alinéa 2 rend les mauvaises interprétations inévitables.

En effet tout bail (verbal ou écrit) devra en réalité comporter dorénavant une « justification expresse et sérieuse » expliquant que les lieux ne peuvent pas être une résidence principale. Si le bail ne dit rien à ce sujet, le texte du projet signifie, que les lieux peuvent être résidence principale ! S'ils sont loués à usage de bureaux (par exemple), cela n'est pas une « justification sérieuse » pour interdire qu'ils soient résidence principale. A fortiori, si le bail indique : « les lieux sont loués à usage de résidence secondaire », cette clause est nulle (réputée non écrite).

C'est extrêmement dangereux.

Si l'on veut conserver ce système (inadmissible), il faudrait au moins l'écrire explicitement et reprendre le texte tel qu'exposé ci-avant.

J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.

ART. 2

Paragraaf 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1 te vervangen als volgt:

*« Elke huurovereenkomst die geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet uitdrukkelijk de bestemming van het goed vermelden.*

*Het feit dat het goed de huurder niet tot hoofdverblijfplaats mag dienen, moet uitdrukkelijk en ernstig worden gestaafd, door onder meer te verwijzen naar de natuurlijke bestemming van het goed en het adres van de daadwerkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder voor de duur van de overeenkomst te vermelden.*

*Dat adres is het adres waarop de huurder in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister is ingeschreven op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten en dat het geldige postadres is voor alle stukken die tijdens de huurovereenkomst worden toegezonden; elke adreswijziging moet per aangetekende brief aan de verhuurder worden betekend. Alleen de huurder staat in voor de gevolgen van niet-betekening. »*

VERANTWOORDING

Van de hoofdverblijfplaats (die men wil beschermen) zal in de wet geen definitie worden gegeven. Dat is de wil van de wetgever. De hoofdverblijfplaats wordt als een feitelijk gegeven beschouwd.

Wij achten dat een hoogst betwistbaar standpunt. Bovendien zal het tweede lid wegens de ongewone tekstvorm onvermijdelijk aanleiding geven tot verkeerde interpretaties.

Voortaan zal in elke (schriftelijke of mondelinge) huurovereenkomst « uitdrukkelijk en ernstig » moeten worden gestaafd waarom het goed niet als hoofdverblijfplaats mag worden gebruikt. Indien de overeenkomst ter zake niets vermeldt, betekent dat volgens de tekst van het ontwerp dat het goed als hoofdverblijfplaats kan worden gebruikt ! Het feit dat het goed bijvoorbeeld als kantoorruimte werd verhuurd is onvoldoende als « uitdrukkelijke en ernstige staving » voor het feit dat het goed niet als hoofdverblijfplaats mag worden gebruikt. Met des te meer reden zal het beding in een huurovereenkomst waarin wordt gesteld dat « het goed als tweede verblijf wordt verhuurd » bijgevolg ook nietig worden verklaard (« voor niet geschreven gehouden worden »).

Dat is een zeer gevaarlijke situatie.

Indien men die (onaanvaardbare) regeling wenst te behouden, moet dat ten minste uitdrukkelijk worden vermeld en dient de hierboven voorgestelde tekst te worden overgenomen.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 7**  
**Justice**



**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 7**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

A l'article 1er proposé, entre le premier et le deuxième alinéa, insérer un nouvel alinéa, libellé comme suit:

*« Même si l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est constatée dans le bail, le preneur ne peut jouir des dispositions relatives à la résidence principale que s'il se fait inscrire, pour la durée du bail, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur du bail ».*

JUSTIFICATION

A l'article 1752bis, le législateur (qui avait repris le texte du Conseil d'Etat) donnait, in fine du § 1 une sorte de définition de la résidence principale ou tout au moins de ses caractéristiques fondamentales.

Or cet article 1752bis est supprimé et remplacé par un autre texte à savoir celui de « l'article 1<sup>er</sup> » d'une part, puis celui de « l'article 10 » d'autre part, ce dernier traitant des modalités de garantie et non plus de la résidence principale.

Il faut donc en revenir, même sous une autre forme, à une caractérisation de la résidence principale, en citant l'inscription obligatoire au registre de la population, faute de quoi un preneur pourrait avoir plusieurs résidences principales, protégées par la loi, ce qui est contraire à l'esprit de celle-ci.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

ART. 2

In het voorgestelde artikel 1, tussen het eerste en het tweede lid een nieuw lid in te voegen, luidende:

*« Ook al is de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder in de huurovereenkomst vastgesteld, toch zullen de bepalingen inzake de hoofdverblijfplaats voor de huurder slechts kunnen gelden indien hij zich binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voor de duur van de overeenkomst in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister laat inschrijven ».*

VERANTWOORDING

In artikel 1752bis gaf de wetgever (die de tekst van de Raad van State had overgenomen) in fine van § 1 een soort van definitie, of toch ten minste een aantal fundamentele kenmerken van de hoofdverblijfplaats.

Welnu, dat artikel 1752bis wordt opgeheven en vervangen door een andere tekst : de tekst van « artikel 1 » enerzijds en die van « artikel 10 » anderzijds. In dat laatste artikel wordt de huurwaarborg geregeld en is geen sprake meer van de hoofdverblijfplaats.

De kenmerken van de hoofdverblijfplaats moeten dan ook opnieuw in de wet worden opgenomen, ook al gebeurt dat in een andere vorm. Daartoe dient de verplichte inschrijving in het bevolkingsregister opnieuw te worden vermeld. Als de huurder dat niet doet, kan hij immers over verscheidene hoofdverblijfplaatsen beschikken, die dan allemaal door de wet zijn beschermd. Dat druist in tegen de geest van de wet.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 8**  
**Justice**

(1) **1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 8**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**ART. 2**

Remplacer l'article 1er proposé par ce qui suit:

*« Art. 1<sup>er</sup>. — La présente section s'applique au bail d'immeubles que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale; cette affectation peut avoir lieu soit dès l'entrée en jouissance, soit ultérieurement ».*

**JUSTIFICATION**

Selon le Conseil d'Etat, pour éviter une contradiction entre l'alinéa 1<sup>er</sup> et l'alinéa 3 du texte proposé, il est suggéré de rédiger l'article 1<sup>er</sup> de la nouvelle section II comme exposé ci-avant. Il s'ensuit que l'alinéa 3 est superflu et doit être omis.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 1 te vervangen als volgt:

*« Art. 1. — Deze afdeling is toepasselijk op de huur-overeenkomst voor het onroerend goed dat de huurder met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt; die bestemming kan vanaf de ingenottreding of later aan het onroerend goed worden gegeven ».*

**VERANTWOORDING**

Om tegenstrijdigheid tussen het eerste en het derde lid van de voorgestelde tekst te vermijden, stelt de Raad van State voor artikel 1 van de nieuwe afdeling II op die wijze te redigeren. Daaruit volgt dat het derde lid overbodig is en dient weg te vallen.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 9**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 9**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

Supprimer l'article 2 proposé.

**JUSTIFICATION**

Cette disposition est parfaitement inutile car faisant double emploi avec une disposition déjà contenue dans le Code civil.

Le projet de loi prévoit en son article 2: "le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité."

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 2 te doen vervallen.

**VERANTWOORDING**

Deze bepaling is volstrekt overbodig want ze overlapt een bepaling die reeds in het Burgerlijk Wetboek voorkomt.

Volgens artikel 2 van het ontwerp moet het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid beantwoorden.

**R.A 15252.**

Ce nouvel article complète en quelque sorte et précise l'actuel alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1720 du Code civil libellé comme suit : « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce ».

Cet article 1720 du Code civil n'est pas impératif et s'applique de façon générale au louage des choses puisqu'il se retrouve dans le chapitre 2 du titre 8 du livre 3 du Code civil.

Le nouvel article repris ci-dessus, qui figurera donc à la section 2 du titre 8 indiqué ci-dessus ne s'appliquera donc qu'à la résidence principale du preneur. L'article 12 de ladite section 2 prévoit que cet article est impératif. Quelles en sont les conséquences?

Ce nouvel article ne manquera pas d'amener des controverses insolubles, qu'entend-on par « les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort »?

Sur quelles bases ces exigences élémentaires seront-elles appréciées? Sera-ce in abstracto ou in concreto?

Cela dépendra-t-il de la ville, du quartier, de la rue de l'ancienneté de la maison?

L'appréciation devra-t-elle être globale ou point par point. Le caractère modéré, bas voire ridicule du loyer pourra-t-il venir en compensation d'une sécurité, d'une salubrité ou d'un confort amoindri?

Le caractère impératif de cet article est-il compatible avec les accords pris entre parties en application de l'article 8 de la même section?

Rien de tout cela n'est précisé. Nous allons droit vers un gouvernement des juges... ou des experts désignés par les juges.

Tel expert vivant modestement et se contentant de peu aura évidemment une appréciation différente des notions de sécurité, salubrité et surtout de confort. Un autre expert, vivant des le luxe et habitué à un grand confort, par tradition familiale par exemple, aura nécessaire une appréciation différente des notions visées au nouvel article 2. Si cet article est adopté et s'il garde son caractère impératif, nous aurons donc des différences de jurisprudence qui découleront de la personnalité de juge qui sera amené à appliquer cet article et celle de l'expert que ce juge serait amené à désigner; l'insécurité juridique sera totale, les décisions dépendant non pas d'une application de la loi, mais du fait qu'il s'agira d'une décision rendue dans le même canton, par le juge effectif, un juge suppléant (il y en a souvent plusieurs dans un même canton) et sur avis d'un des experts (parfois 4 ou 5) généralement désigné par le juge de paix.

Dat nieuwe artikel is in zekere zin een aanvulling en verduidelijking van het huidige eerste lid van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, dat luidt als volgt : « De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren ».

Dat artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek is geen gebiedend voorschrift en is algemeen van toepassing op de verhuring van goederen aangezien het ook voorkomt in Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het bovenvermelde nieuwe artikel, dat dus in Afdeling II van de bovengenoemde Titel VIII zal voorkomen, zal dan ook alleen op het hoofdverblijf van de huurder toepasselijk zijn. Artikel 12 van de genoemde Afdeling II bepaalt dat dat artikel van dwingend recht is. Wat zijn de gevolgen daarvan?

Dat nieuwe artikel zal onvermijdelijk onoplosbare betwistingen tot gevolg hebben. Wat zijn « elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en comfort »?

Hoe zullen die elementaire vereisten beoordeeld worden? In abstracto of in concreto?

Zal dat afhankelijk zijn van de stad, de wijk, de straat, de ouderdom van het huis?

Moeten die vereisten globaal of punt na punt worden beoordeeld? Kan een matige, lage of zelfs belachelijke huurprijs minder veiligheid, gezondheid en comfort compenseren?

Is de gebiedende aard van het artikel verenigbaar met de afspraken van de partijen met toepassing van artikel 8 van dezelfde afdeling?

Over al die dingen is niets bepaald. Aldus stevenen wij af op een regering van rechters... of van door de rechters aangewezen deskundigen.

Een deskundige die bescheiden leeft en met weinig tevreden is, zal uiteraard een andere opvatting hebben van de begrippen veiligheid, gezondheid en vooral comfort dan een volgens bijvoorbeeld een familiale traditie in weelde levende expert die veel comfort gewoon is. Als artikel 2 goedgekeurd wordt en zijn gebiedende aard behoudt, krijgen wij in de rechtspraak verschillen naar gelang van de persoonlijkheid van de rechter die voor de toepassing van het artikel moet zorgen, en van de door de rechter aangewezen deskundige. Wij vervallen aldus in algehele rechtsonzekerheid daar de uitspraak niet afhankelijk zal zijn van de wetbepalingen, maar van het feit dat zij, zelfs in hetzelfde kanton, geveld is door de werkende rechter of door een plaatsvervangende rechter (in eenzelfde kanton zijn er vaak verscheidene), en dan nog op advies van een van de deskundigen (soms 4 of 5) die doorgaans door de vrederechter worden aangewezen.

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 10  
Justice

(1)  
1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 10  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

Compléter l'article 2 proposé par un troisième alinéa, libellé comme suit:

*« Afin de répondre à ces exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, les parties peuvent convenir lors de la conclusion de bail ou / et ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais les travaux voulus ».*

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 2 aan te vullen met een derde lid, luidende:

*« Om het verhuurde goed aan die elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid te doen beantwoorden kunnen de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst of / en later overeenkomen dat de huurder de uitvoering van en de kosten voor de nodige werken op zich neemt ».*

## JUSTIFICATION

Le projet de loi prévoit en son article 2: "le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité."

Ce nouvel article complète en quelque sorte et précise l'actuel alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1720 du Code civil libellé comme suit : « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce ».

Cet article 1720 du Code civil n'est pas impératif et s'applique de façon générale au louage des choses puisqu'il se retrouve dans le chapitre 2 du titre 8 du livre 3 du Code civil.

Le nouvel article repris ci-dessus, qui figurera donc à la section 2 du titre 8 indiqué ci-dessus ne s'appliquera donc qu'à la résidence principale du preneur. L'article 12 de ladite section 2 prévoit que cet article est impératif. Quelles en sont les conséquences?

Ce nouvel article ne manquera pas d'amener des controverses insolubles, qu'entend-on par « les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort »?

Sur quelles bases ces exigences élémentaires seront-elles appréciées? Sera-ce in abstracto ou in concreto?

Cela dépendra-t-il de la ville, du quartier, de la rue de l'ancienneté de la maison?

L'appréciation devra-t-elle être globale ou point par point. Le caractère modéré, bas voire ridicule du loyer pourra-t-il venir en compensation d'une sécurité, d'une salubrité ou d'un confort amoindri?

Le caractère impératif de cet article est-il compatible avec les accords pris entre parties en application de l'article 8 de la même section?

Rien de tout cela n'est précisé. Nous allons droit vers un gouvernement des juges... ou des experts désignés par les juges.

Tel expert vivant modestement et se contentant de peu aura évidemment une appréciation différente des notions de sécurité, salubrité et surtout de confort. Un autre expert, vivant des le luxe et habitué à un grand confort, par tradition familiale par exemple, aura nécessaire une appréciation différente des notions visées au nouvel article 2. Si cet article est adopté et s'il garde son caractère impératif, nous aurons donc des différences de jurisprudence qui découleront de la personnalité de juge qui sera amené à appliquer cet article et celle de l'expert que ce juge serait amené à désigner; l'insécurité juridique sera totale, les décisions dépendant non pas d'une application de la loi, mais du fait qu'il s'agira d'une décision rendue dans le même canton, par le juge effectif, un juge suppléant (il y en a souvent plusieurs dans un même canton) et sur avis d'un des experts (parfois 4 ou 5) généralement désigné par le juge de paix.

**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE.**

## VERANTWOORDING

Volgens artikel 2 van het ontwerp moet het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid beantwoorden.

Dat nieuwe artikel is in zekere zin een aanvulling en verduidelijking van het huidige eerste lid van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, dat luidt als volgt : « De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren ».

Dat artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek is geen gebiedend voorschrift en is algemeen van toepassing op de verhuring van goederen aangezien het ook voorkomt in Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het bovenvermelde nieuwe artikel, dat dus in Afdeling II van de bovengenoemde Titel VIII zal voorkomen, zal dan ook alleen op het hoofdverblijf van de huurder toepasselijk zijn. Artikel 12 van de genoemde Afdeling II bepaalt dat dat artikel van dwingend recht is. Wat zijn de gevolgen daarvan?

Dat nieuwe artikel zal onvermijdelijk onoplosbare betwistingen tot gevolg hebben. Wat zijn « elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en comfort »?

Hoe zullen die elementaire vereisten beoordeeld worden? In abstracto of in concreto?

Zal dat afhankelijk zijn van de stad, de wijk, de straat, de ouderdom van het huis?

Moeten die vereisten globaal of punt na punt worden beoordeeld? Kan een matige, lage of zelfs belachelijke huurprijs minder veiligheid, gezondheid en comfort compenseren?

Is de gebiedende aard van het artikel verenigbaar met de afspraken van de partijen met toepassing van artikel 8 van dezelfde afdeling?

Over al die dingen is niets bepaald. Aldus stevenen wij af op een regering van rechters... of van door de rechters aangewezen deskundigen.

Een deskundige die bescheiden leeft en met weinig tevreden is, zal uiteraard een andere opvatting hebben van de begrippen veiligheid, gezondheid en vooral comfort dan een volgens bijvoorbeeld een familiale traditie in weelde levende expert die veel comfort gewoon is. Als artikel 2 goedgekeurd wordt en zijn gebiedende aard behoudt, krijgen wij in de rechtspraak verschillen naar gelang van de persoonlijkheid van de rechter die voor de toepassing van het artikel moet zorgen, en van de door de rechter aangewezen deskundige. Wij vervallen aldus in algehele rechtsonzekerheid daar de uitspraak niet afhankelijk zal zijn van de wetsbepalingen, maar van het feit dat zij, zelfs in hetzelfde kanton, geveld is door de werkende rechter of door een plaatsvervangende rechter (in eenzelfde kanton zijn er vaak verscheidene), en dan nog op advies van een van de deskundigen (soms 4 of 5) die doorgaans door de vrederechter worden aangewezen.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 11**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**(1) Commissiestuk nr. 11**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**ART. 2**

Au deuxième alinéa de cet article, remplacer le mot "s'apprécie" par les mots "doit s'apprécier".

**JUSTIFICATION**

Cet ajout a pour but d'éviter toute équivoque en matière d'interprétation.

En outre, il faut éviter toute confusion entre pouvoir et devoir. Il est évident que dans l'esprit du législateur, cette condition doit s'apprécier par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

J.-F. BARZIN.  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY

---

**ART. 2**

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 2 de woorden "wordt beoordeeld" te vervangen door de woorden "moet worden beoordeeld".

**VERANTWOORDING**

Met die wijziging willen wij elke twijfel bij de interpretatie opheffen.

Bovendien mag er ook geen verwarring ontstaan tussen een mogelijkheid en een verplichting. Het spreekt vanzelf dat men volgens de ratio legis die voorwaarde moet beoordelen aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 11**  
**Justice**

(1)  
**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 11**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Au deuxième alinéa de cet article, remplacer le mot "s'apprécie" par les mots "doit s'apprécier".

JUSTIFICATION

Cet ajout a pour but d'éviter toute équivoque en matière d'interprétation.

En outre, il faut éviter toute confusion entre pouvoir et devoir. Il est évident que dans l'esprit du législateur, cette condition doit s'apprécier par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

J.-F. BARZIN.  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY

---

ART. 2

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 2 de woorden "wordt beoordeeld" te vervangen door de woorden "moet worden beoordeeld".

VERANTWOORDING

Met die wijziging willen wij elke twijfel bij de interpretatie opheffen.

Bovendien mag er ook geen verwarring ontstaan tussen een mogelijkheid en een verplichting. Het spreekt vanzelf dat men volgens de ratio legis die voorwaarde moet beoordelen aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 12  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 12  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :**

*« Art. 3. — § 1<sup>er</sup>. Si aucune durée n'est convenue dans le bail, celui-ci est présumé conclu pour une durée de trois années prenant cours à la date convenue au bail et, si cette date d'entrée en vigueur n'est pas définie, elle peut être établie par toute voie de droit, témoignage compris. Si cette preuve ne peut être établie, la durée du bail se compte à partir de la date d'entrée dans les lieux, celle-ci pouvant, à son tour être établie par toute voie de droit, témoignage compris.*

*A l'issue des trois ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur; à défaut, le bail est reconduit pour un même terme de 3 années.*

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**Het voorgestelde artikel 3 <sup>te</sup> vervangen door wat volgt :**

*« Art. 3. — § 1. Als in de huurovereenkomst geen duur is vastgelegd, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor de duur van drie jaar, ingaande op de in de huurovereenkomst vastgestelde datum en, als die aanvangsdatum niet is bepaald, kan hij met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld. Als dat bewijs niet kan worden geleverd, gaat de huurovereenkomst in op de datum dat het goed is betrokken, en die kan eveneens met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld.*

*Na verloop van drie jaar kan de verhuurder of de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken mits een opzegging van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder; anders wordt de huurovereenkomst voor eenzelfde termijn van drie jaar vernieuwd.*

R.A 15252.

*§ 2. Si un bail est conclu pour une durée déterminée, les parties peuvent convenir d'une ou plusieurs échéances intermédiaires.*

*Le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail à chaque échéance, intermédiaire ou non, moyennant un préavis d'au moins 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur.*

*A défaut de préavis donné dans ce délai, à chaque échéance intermédiaire, le bail se poursuit jusqu'à l'échéance suivante.*

*A défaut de préavis donné dans ce délai de 6 mois ou de 3 mois, lors de la dernière échéance, il s'opère un nouveau bail aux mêmes conditions, sous réserve de la durée dont l'effet est réglé par le paragraphe 1 ci-avant.*

*§ 3. Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il paiera au bailleur une indemnité égale à trois mois de loyer augmentée du montant des charges*

*correspondant aux 3 mois qui suivent la rupture du bail.*

#### JUSTIFICATION

1. Les durées de 9 ans voire davantage, prévues par l'article 3 du projet étant beaucoup trop longues comme exposé ci-après, l'amendement remplace tout l'article en le simplifiant considérablement pour adopter, pour les baux à durée indéterminée, les durées légales de trois ans automatiquement renouvelable sauf préavis, durées pendant lesquelles la sécurité d'occupation du preneur est totale, même pour occupation personnelle ou travaux, ce qui n'est pas le cas dans le projet. Pour les baux à durée déterminée, les parties peuvent conclure comme elles l'entendent, mais à défaut de préavis, le bail est reconduit pour la même durée.

2. Dans le projet de loi (article 3 de la nouvelle section), les baux auraient tous une durée de 9 ans au moins, car si on n'y met pas fin, ils sont automatiquement et légalement reconduits pour 3 ans. Les critiques à ce sujet sont les suivantes :

a) Ces très longues durées (9 ans, ...) vont à contre courant du phénomène de mobilité croissante à l'aube du grand marché de 1992.

*§ 2. Als een huurovereenkomst voor een bepaalde duur wordt gesloten, kunnen de partijen één of meer tussentijdse vervaldagen overeenkomen.*

*De verhuurder of de huurder kan op elke, al dan niet tussentijdse vervaldag de huurovereenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.*

*Als binnen die termijn geen opzegging is gedaan, loopt de huurovereenkomst bij elke tussentijdse vervaldag door tot de volgende vervaldag.*

*Als bij de laatste vervaldag binnen die termijn van zes of van drie maanden geen opzegging is gedaan, gaat een nieuwe huurovereenkomst in onder dezelfde voorwaarden, maar waarvan de duur bij § 1 hierboven is geregeld.*

*§ 3. Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden verzoekt wenst te beëindigen, betaalt hij aan de verhuurder een schadeloosstelling van drie maanden*

*huur, verhoogd met het bedrag van de kosten, die overeenstemmen met de drie maanden die op het verbreken van de huurovereenkomst volgen. »*

#### VERANTWOORDING

1. Zoals hieronder wordt uiteengezet, zijn de in artikel 3 van het ontwerp genoemde termijnen van 9 jaar of meer veel te lang. Derhalve wordt met dit amendement de vervanging van het hele artikel beoogd. Het is met name de bedoeling het artikel aanzienlijk te vereenvoudigen, teneinde voor de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur de wettelijke termijn van drie jaar, die bij ontstentenis van een opzegging automatisch verlengbaar is, aan te nemen. In tegenstelling tot wat in het ontwerp is bepaald, heeft de huurder gedurende deze termijn absolute woonzekerheid, zelfs indien de eigenaar het goed zelf wil bewonen of er werken wil uitvoeren. Met betrekking tot de huurovereenkomsten voor een bepaalde duur kunnen de partijen naar goeddunken een termijn overeenkomen; wordt de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt zij met dezelfde termijn verlengd.

2. In het wetsontwerp (artikel 3 van de nieuwe afdeling) gelden alle overeenkomsten voor ten minste negen jaar. Wanneer aan de overeenkomst geen einde wordt gemaakt, wordt deze termijn immers op automatische en wettelijke wijze met 9 jaar verlengd. Die bepaling is vatbaar voor heel wat kritiek :

a) De uiterst lange termijnen (9 jaar, ...) druisen in tegen het verschijnsel van toenemende mobiliteit dat in het vooruitzicht van de eengemaakte markt van 1992 zijn intrede doet.

b) Il est illogique de vouloir, en même temps, pour une seule des parties, et la stabilité (9 ans et plus) et la mobilité (3 mois sans indemnités si l'occupation est de 3 ans). Le déséquilibre est énorme sans tenir compte d'une gestion devenue aléatoire, du manque à gagner en cas de vide, des risques liés aux preneurs insolvables ou disparus, et cetera.

c) Ces très longues durées sont contraires au caractère « intuitu personae » de la plupart des baux de logement : au cours de ces longues durées, un preneur peut avoir changé d'état civil, son mode de vie est devenu différent de même que sa solvabilité, des garanties éventuelles peuvent avoir disparu ou vouloir se récuser. De plus, les conditions avantageuses que le bailleur a consenties (par exemple, à un jeune) peuvent ne plus se justifier (si ce locataire a fait fortune par exemple).

d) Usant des dispositions légales, les locataires se maintiendront le plus longtemps possible dans les lieux loués à bas loyer même si ces locaux ne leur sont plus nécessaires, les candidats locataires, surtout les jeunes, en seront les victimes.

e) Les investisseurs vont se détourner du secteur du logement pour choisir des créneaux plus lucratifs : immeubles commerciaux ou de bureaux, voire encore des placements mobiliers. C'est le contraire de ce que les autorités désirent et le secteur logement connaîtra une crise

profonde et de nombreuses pertes d'emploi. En final, la rareté de l'offre fera monter les loyers ce qui est encore une fois, à l'opposé du but recherché.

f) Pour tenter de pallier les très graves inconvénients ci-dessus, le projet a prévu quelques possibilités mais celles-ci ont, à leur tour des inconvénients :

— au paragraphe 2 de l'article 3, le projet prévoit qu'à tout moment, le bailleur peut donner congé pour occupation personnelle. Toutefois, le preneur peut alors demander une prorogation (article 11) ce qui rend la gestion du bailleur tout à fait aléatoire;

— le paragraphe 3 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation possible précitée, les formalités précitées sont nombreuses, difficiles, très coûteuses, voire impossibles à satisfaire, ce qui touchera très durement les propriétaires. Ainsi, si un immeuble comporte quatre locataires, les triennats ne coïncideront pas, il sera dès lors impossible de satisfaire aux conditions cumulatives de l'article 3 visé ici au point de vue des délais de début et d'achèvement des travaux. En effet, pour un tel immeuble, il faudra laisser certains appartements vides pendant 2 ans ce qui est des plus ruineux puis seulement espérer commencer, sans avoir de certitudes au sujet des permis de bâtir qui ne sont valables que pour un an (renouvelable une seule fois).

b) Het gaat tegen iedere logica in, om ten gunste van een der partijen, zowel stabiliteit (ten minste 9 jaar) als mobiliteit (3 maanden zonder schadevergoeding ingeval het gehuurde goed gedurende 3 jaar is bewoond) tot stand te willen brengen. Dit veroorzaakt een enorme wanverhouding; bovendien wordt het beheer onzeker, ontstaat het risico van inkomstendering bij leegstand, alsmede van insolventie van de huurder of diens mogelijke verdwijning enzovoort.

c) Met de zeer lange huurtermijnen wordt in de meeste gevallen afbreuk gedaan aan het adagium dat een huurovereenkomst « intuitu personae » wordt aangegaan : het is niet uitgesloten dat gedurende deze lange huurtermijnen wijzigingen optreden in de burgerlijke staat, de levenswijze of de solvabiliteit van de huurder, dat eventuele waarborgen verdwijnen, of dat de huurder zich aan zijn verantwoordelijkheid onttrekt. Voorts bestaat de mogelijkheid dat sommige gunstvoorwaarden die de verhuurder aan de (bijvoorbeeld) jonge huurder toekent, niet langer verantwoord zijn (bijvoorbeeld omdat de huurder ondertussen rijk is geworden).

d) Door van de wettelijke bepalingen gebruik te maken, zullen de huurders zo lang mogelijk tegen een lage huurprijs het gehuurde goed blijven bewonen, zelfs wanneer zij het pand niet langer nodig hebben. Degenen die een woning wensen te huren, en met name de jongeren, zullen de grootste slachtoffers daarvan zijn.

e) De investeerders zullen zich van de huisvestingssector afwenden, en opteren voor winstgevendere mogelijkheden, zoals handelspanden en kantoorgebouwen, of zelfs beleggingen in roerend goed. Dat is het tegenovergestelde van wat de overheid nastreeft, en het zal tot een ernstige

crisis in de huisvestingssector en de teloorgang van een groot aantal banen leiden. Ten slotte zal het schaarse aanbod tot een verhoging van de huurprijzen leiden; ook dat staat haaks op het beoogde doel.

f) Het wetsontwerp biedt een aantal mogelijkheden om de bovengenoemde ernstige nadelen te verhelpen. Die mogelijkheden hebben evenwel zelf ook nadelige kanten :

— in artikel 3, § 2, van het ontwerp is bepaald dat de verhuurder te allen tijde de huurovereenkomst kan opzeggen, teneinde het goed zelf te bewonen. De huurder kan in dat geval evenwel een verlenging van de huurperiode vragen (artikel 11), waardoor het beheer van de verhuurder erg onzeker wordt;

— in § 3 is voorzien in de opzeggingsmogelijkheid met het oog op het uitvoeren van werken. Zoals hierboven reeds is vermeld, bestaat niet alleen de mogelijkheid tot verlenging, maar is tevens een groot aantal omslachtige, dure ja zelfs onmogelijk te vervullen formaliteiten opgenomen, wat voor de eigenaars een zeer harde dobber zal zijn. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat voor een gebouw waarin vier huurders wonen en de driejarige perioden niet samengevallen, onmogelijk kan worden voldaan aan de cumulatieve voorwaarden inzake de termijn voor het begin en het einde van de werken, die in het hier bedoelde artikel 3 zijn opgesomd. Voor een dergelijk gebouw zal een aantal appartementen immers gedurende twee jaar moeten leegstaan, wat een catastrofe betekent. Pas na die termijn kan de eigenaar hopen met de voorgenomen werken te kunnen beginnen, zonder evenwel enige zekerheid te hebben omtrent de geldigheid van de bouwvergunningen, waarvan de duur één jaar bedraagt en deze kan slechts éénmaal worden verlengd.

— Au paragraphe 4 de l'article 3, le projet prévoit que le bailleur peut, ✱, mettre fin au bail moyennant de fortes indemnités et un long préavis, exigences qui n'existent nullement lorsque c'est le preneur qui quitte les lieux. Ce déséquilibre énorme n'est pas justifiable:

✱ à la fin de chaque triennat

— Enfin, au paragraphe 6, le projet prévoit que les parties peuvent conclure des baux de trois ans maximum non renouvelable sauf pour une durée totale de 9 ans. C'est un carcan dont les parties ne peuvent pas sortir même si toutes deux le veulent ce qui est incroyable.

g) Enfin, si l'on adoptait l'optique du projet, il faudrait ajouter deux possibilités de rupture supplémentaire :

— si le bailleur entreprend des travaux rendant le bien impropre à tout logement;

— si le bailleur invoque des raisons précises et fondées rendant la poursuite du bail impossible : dissensions constantes, modifications du type d'occupation, brutalité, plainte des voisins, inconduite du preneur, et cetera; toutes choses qui ne sont pas nécessairement couvertes par la notion de motifs graves qui eux permettent, en principe, la résiliation du bail devant le Juge de Paix.

h) Les dispositions de cet article 3 sont beaucoup trop compliquées pour « l'homme de la rue ». Le recours aux avocats derrière la Justice deviendra la règle ce qui est très coûteux pour les parties et encombrera les prétoires.

3. Le présent amendement simplifie radicalement l'article 3 en ramenant la durée légale des baux à durée indé-

minée à 3 ans, renouvelable. Cette durée étant raisonnable et conforme à la pratique courante, il n'y a plus lieu de faire intervenir une quelconque interruption par le bailleur pour occupation personnelle ou travaux, ou sans motifs quelconques moyennant indemnités. La sécurité du preneur est donc totale pendant une période de trois ans au moins. Il est ensuite évident que les parties prolongeront le bail, si elles s'entendent. Le seul « risque » était une adaptation du loyer mais celle-ci est inévitable dans un régime d'économie de marché, et, est d'ailleurs prévue sous une autre forme mais beaucoup plus compliquée et coûteuse à l'article 7 du projet.

— In artikel 3, § 4, van het ontwerp wordt bepaald dat de verhuurder de huurovereenkomst ✱ kan beëindigen met inachtneming van een lange opzeggingstermijn en mits hij een aanzienlijke vergoeding betaalt. Soortgelijke verplichtingen heeft de huurder die het goed wenst te verlaten, niet. Deze buitensporige wanverhouding is onverantwoord. ➤ na elke driejarige periode

— In artikel 3, § 6, ten slotte wordt aan de partijen de mogelijkheid geboden een huurovereenkomst te sluiten voor een termijn van ten hoogste drie jaar, die niet verlengbaar is dan voor een totale duur negen jaar. Dit is een keurslijf waaruit merkwaardigerwijze voor geen van beide partijen, zelfs als zij dat wensen, een ontkomen bestaat.

g) Rekening houdend met de strekking van het ontwerp moeten ten slotte twee aanvullende mogelijkheden tot verbreking van de overeenkomst worden toegevoegd :

— ingeval de verhuurder werken laat uitvoeren waardoor het goed onbewoonbaar wordt;

— ingeval de verhuurder precieze en gegronde redenen aanvoert waardoor de huurovereenkomst niet kan worden voortgezet, zoals onophoudelijke conflicten, wijzigingen in de aard van de bewoning, grofheid, klachten van de burenen, wangedrag van de huurder enzovoort. Dit alles valt niet noodzakelijkerwijze onder het begrip « ernstige redenen » op grond waarvan in beginsel bij de vrederechter om opzegging van de huurovereenkomst kan worden verzocht.

h) De bepalingen van artikel 3 zijn te ingewikkeld voor « Jan met de pet ». Als algemene regel zal gelden dat advocaten moeten worden ingeschakeld, wat tot grote kosten voor de partijen en overbelasting van de rechtbanken zal leiden.

3. Dit amendement heeft tot doel artikel 3 drastisch te vereenvoudigen door de wettelijke termijn van de huurover-

eenkomsten voor onbepaalde duur tot een driejarige verlengbare periode te beperken. Dit is een redelijke en bovendien gebruikelijke termijn en zo zal de verhuurder de overeenkomst niet langer hoeven op te zeggen, om het goed zelf te bewonen of er werken uit te voeren, of zelfs zonder enige reden, dit laatste mits hij een vergoeding betaalt. De huurder heeft derhalve absolute woonzekerheid gedurende een periode van ten minste drie jaar. Voorts spreekt het vanzelf dat de partijen de huurovereenkomst zullen verlengen, wanneer zij het met elkaar kunnen vinden. Het enige « risico » bestaat er dan in dat de huurprijs wordt aangepast, doch zulks kan in een markteconomie niet worden vermeden. Op grond van artikel 7 van het ontwerp bestaat deze mogelijkheid overigens, zij het dan in een ingewikkelder en duurdere vorm.

**Doc. c. 12**  
**Just.**

- 5 -

**C. st.12**  
**Just.**

4. Le paragraphe 2 de l'amendement prévoit la liberté contractuelle de baux à durée déterminée, qui peuvent de plus comporter des échéances intermédiaires, telles le 3, 6, 9 actuel. De plus, pour assurer la sécurité des parties et spécialement du preneur, ces baux sont reconduits automatiquement, sauf préavis d'une des parties.

5. Le paragraphe 3 permet enfin au seul preneur de rompre le bail à tout moment moyennant indemnités pour des circonstances exceptionnelles.

4. In § 2 van het amendement wordt voorzien in de vrijheid om huurovereenkomsten voor een bepaalde duur te sluiten met de mogelijkheid van tussentijdse vervalldagen, zoals de huidige 3, 6 en 9 jaar. Deze huurovereenkomsten worden automatisch verlengd, teneinde de zekerheid voor beide partijen, en in het bijzonder voor de huurder te garanderen, behoudens opzegging door een der partijen.

5. Op grond van § 3 ten slotte wordt alleen aan de huurder de mogelijkheid geboden de huurovereenkomst te allen tijde wegens uitzonderlijke omstandigheden op te zeggen, op voorwaarde dat hij schadevergoeding betaalt.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :**

« Art. 3. — § 1<sup>er</sup>. Si aucune durée n'est convenue pour le bail du logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur, le bail est présumé conclu pour une période de 3-6-9 années prenant cours à la date de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, à la date de l'inscription du locataire dans les registres de la population. La date d'entrée dans les lieux peut être déterminée par toute voie de droit, témoins compris.

A la fin du premier et du deuxième triennat de chaque période de 9 ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**Het voorgestelde artikel 3 vervangen door wat volgt :**

« Art. 3. — § 1. Indien in de huurovereenkomst voor een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geen duur is overeengekomen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van 3-6-9 jaar, ingaande op de datum waarop het goed wordt betrokken of anders op de datum van inschrijving van de huurder in de bevolkingsregisters. De datum waarop het goed is betrokken, kan worden vastgesteld met alle middelen, met inbegrip van getuigen.

Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode van elke termijn van negen jaar kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

*§ 2. Un logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur peut être loué pour une période déterminée. Si les parties ont convenu d'une ou plusieurs échéances intermédiaires au bail, le bailleur ou le preneur ne peut mettre fin au bail que moyennant respectivement un préavis de 6 mois et de 3 mois.*

*Au terme de la durée fixée par les parties au bail, le bail est reconduit pour une même durée si à l'échéance le preneur est laissé dans les lieux. Cette reconduction s'applique également aux échéances intermédiaires.*

*Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il doit adresser au bailleur un renom de 3 mois et il paiera en outre à ce dernier une indemnité égale à 3 mois de loyer augmentée du montant des charges correspondant aux 3 mois qui suivent la rupture du bail.*

#### JUSTIFICATION

1. Les durées de 9 ans <sup>10/12</sup> <sup>2</sup> <sup>3</sup> <sup>4</sup> <sup>5</sup> <sup>6</sup> <sup>7</sup> <sup>8</sup> <sup>9</sup> <sup>10</sup> <sup>11</sup> <sup>12</sup> <sup>13</sup> <sup>14</sup> <sup>15</sup> <sup>16</sup> <sup>17</sup> <sup>18</sup> <sup>19</sup> <sup>20</sup> <sup>21</sup> <sup>22</sup> <sup>23</sup> <sup>24</sup> <sup>25</sup> <sup>26</sup> <sup>27</sup> <sup>28</sup> <sup>29</sup> <sup>30</sup> <sup>31</sup> <sup>32</sup> <sup>33</sup> <sup>34</sup> <sup>35</sup> <sup>36</sup> <sup>37</sup> <sup>38</sup> <sup>39</sup> <sup>40</sup> <sup>41</sup> <sup>42</sup> <sup>43</sup> <sup>44</sup> <sup>45</sup> <sup>46</sup> <sup>47</sup> <sup>48</sup> <sup>49</sup> <sup>50</sup> <sup>51</sup> <sup>52</sup> <sup>53</sup> <sup>54</sup> <sup>55</sup> <sup>56</sup> <sup>57</sup> <sup>58</sup> <sup>59</sup> <sup>60</sup> <sup>61</sup> <sup>62</sup> <sup>63</sup> <sup>64</sup> <sup>65</sup> <sup>66</sup> <sup>67</sup> <sup>68</sup> <sup>69</sup> <sup>70</sup> <sup>71</sup> <sup>72</sup> <sup>73</sup> <sup>74</sup> <sup>75</sup> <sup>76</sup> <sup>77</sup> <sup>78</sup> <sup>79</sup> <sup>80</sup> <sup>81</sup> <sup>82</sup> <sup>83</sup> <sup>84</sup> <sup>85</sup> <sup>86</sup> <sup>87</sup> <sup>88</sup> <sup>89</sup> <sup>90</sup> <sup>91</sup> <sup>92</sup> <sup>93</sup> <sup>94</sup> <sup>95</sup> <sup>96</sup> <sup>97</sup> <sup>98</sup> <sup>99</sup> <sup>100</sup> <sup>101</sup> <sup>102</sup> <sup>103</sup> <sup>104</sup> <sup>105</sup> <sup>106</sup> <sup>107</sup> <sup>108</sup> <sup>109</sup> <sup>110</sup> <sup>111</sup> <sup>112</sup> <sup>113</sup> <sup>114</sup> <sup>115</sup> <sup>116</sup> <sup>117</sup> <sup>118</sup> <sup>119</sup> <sup>120</sup> <sup>121</sup> <sup>122</sup> <sup>123</sup> <sup>124</sup> <sup>125</sup> <sup>126</sup> <sup>127</sup> <sup>128</sup> <sup>129</sup> <sup>130</sup> <sup>131</sup> <sup>132</sup> <sup>133</sup> <sup>134</sup> <sup>135</sup> <sup>136</sup> <sup>137</sup> <sup>138</sup> <sup>139</sup> <sup>140</sup> <sup>141</sup> <sup>142</sup> <sup>143</sup> <sup>144</sup> <sup>145</sup> <sup>146</sup> <sup>147</sup> <sup>148</sup> <sup>149</sup> <sup>150</sup> <sup>151</sup> <sup>152</sup> <sup>153</sup> <sup>154</sup> <sup>155</sup> <sup>156</sup> <sup>157</sup> <sup>158</sup> <sup>159</sup> <sup>160</sup> <sup>161</sup> <sup>162</sup> <sup>163</sup> <sup>164</sup> <sup>165</sup> <sup>166</sup> <sup>167</sup> <sup>168</sup> <sup>169</sup> <sup>170</sup> <sup>171</sup> <sup>172</sup> <sup>173</sup> <sup>174</sup> <sup>175</sup> <sup>176</sup> <sup>177</sup> <sup>178</sup> <sup>179</sup> <sup>180</sup> <sup>181</sup> <sup>182</sup> <sup>183</sup> <sup>184</sup> <sup>185</sup> <sup>186</sup> <sup>187</sup> <sup>188</sup> <sup>189</sup> <sup>190</sup> <sup>191</sup> <sup>192</sup> <sup>193</sup> <sup>194</sup> <sup>195</sup> <sup>196</sup> <sup>197</sup> <sup>198</sup> <sup>199</sup> <sup>200</sup> <sup>201</sup> <sup>202</sup> <sup>203</sup> <sup>204</sup> <sup>205</sup> <sup>206</sup> <sup>207</sup> <sup>208</sup> <sup>209</sup> <sup>210</sup> <sup>211</sup> <sup>212</sup> <sup>213</sup> <sup>214</sup> <sup>215</sup> <sup>216</sup> <sup>217</sup> <sup>218</sup> <sup>219</sup> <sup>220</sup> <sup>221</sup> <sup>222</sup> <sup>223</sup> <sup>224</sup> <sup>225</sup> <sup>226</sup> <sup>227</sup> <sup>228</sup> <sup>229</sup> <sup>230</sup> <sup>231</sup> <sup>232</sup> <sup>233</sup> <sup>234</sup> <sup>235</sup> <sup>236</sup> <sup>237</sup> <sup>238</sup> <sup>239</sup> <sup>240</sup> <sup>241</sup> <sup>242</sup> <sup>243</sup> <sup>244</sup> <sup>245</sup> <sup>246</sup> <sup>247</sup> <sup>248</sup> <sup>249</sup> <sup>250</sup> <sup>251</sup> <sup>252</sup> <sup>253</sup> <sup>254</sup> <sup>255</sup> <sup>256</sup> <sup>257</sup> <sup>258</sup> <sup>259</sup> <sup>260</sup> <sup>261</sup> <sup>262</sup> <sup>263</sup> <sup>264</sup> <sup>265</sup> <sup>266</sup> <sup>267</sup> <sup>268</sup> <sup>269</sup> <sup>270</sup> <sup>271</sup> <sup>272</sup> <sup>273</sup> <sup>274</sup> <sup>275</sup> <sup>276</sup> <sup>277</sup> <sup>278</sup> <sup>279</sup> <sup>280</sup> <sup>281</sup> <sup>282</sup> <sup>283</sup> <sup>284</sup> <sup>285</sup> <sup>286</sup> <sup>287</sup> <sup>288</sup> <sup>289</sup> <sup>290</sup> <sup>291</sup> <sup>292</sup> <sup>293</sup> <sup>294</sup> <sup>295</sup> <sup>296</sup> <sup>297</sup> <sup>298</sup> <sup>299</sup> <sup>300</sup> <sup>301</sup> <sup>302</sup> <sup>303</sup> <sup>304</sup> <sup>305</sup> <sup>306</sup> <sup>307</sup> <sup>308</sup> <sup>309</sup> <sup>310</sup> <sup>311</sup> <sup>312</sup> <sup>313</sup> <sup>314</sup> <sup>315</sup> <sup>316</sup> <sup>317</sup> <sup>318</sup> <sup>319</sup> <sup>320</sup> <sup>321</sup> <sup>322</sup> <sup>323</sup> <sup>324</sup> <sup>325</sup> <sup>326</sup> <sup>327</sup> <sup>328</sup> <sup>329</sup> <sup>330</sup> <sup>331</sup> <sup>332</sup> <sup>333</sup> <sup>334</sup> <sup>335</sup> <sup>336</sup> <sup>337</sup> <sup>338</sup> <sup>339</sup> <sup>340</sup> <sup>341</sup> <sup>342</sup> <sup>343</sup> <sup>344</sup> <sup>345</sup> <sup>346</sup> <sup>347</sup> <sup>348</sup> <sup>349</sup> <sup>350</sup> <sup>351</sup> <sup>352</sup> <sup>353</sup> <sup>354</sup> <sup>355</sup> <sup>356</sup> <sup>357</sup> <sup>358</sup> <sup>359</sup> <sup>360</sup> <sup>361</sup> <sup>362</sup> <sup>363</sup> <sup>364</sup> <sup>365</sup> <sup>366</sup> <sup>367</sup> <sup>368</sup> <sup>369</sup> <sup>370</sup> <sup>371</sup> <sup>372</sup> <sup>373</sup> <sup>374</sup> <sup>375</sup> <sup>376</sup> <sup>377</sup> <sup>378</sup> <sup>379</sup> <sup>380</sup> <sup>381</sup> <sup>382</sup> <sup>383</sup> <sup>384</sup> <sup>385</sup> <sup>386</sup> <sup>387</sup> <sup>388</sup> <sup>389</sup> <sup>390</sup> <sup>391</sup> <sup>392</sup> <sup>393</sup> <sup>394</sup> <sup>395</sup> <sup>396</sup> <sup>397</sup> <sup>398</sup> <sup>399</sup> <sup>400</sup> <sup>401</sup> <sup>402</sup> <sup>403</sup> <sup>404</sup> <sup>405</sup> <sup>406</sup> <sup>407</sup> <sup>408</sup> <sup>409</sup> <sup>410</sup> <sup>411</sup> <sup>412</sup> <sup>413</sup> <sup>414</sup> <sup>415</sup> <sup>416</sup> <sup>417</sup> <sup>418</sup> <sup>419</sup> <sup>420</sup> <sup>421</sup> <sup>422</sup> <sup>423</sup> <sup>424</sup> <sup>425</sup> <sup>426</sup> <sup>427</sup> <sup>428</sup> <sup>429</sup> <sup>430</sup> <sup>431</sup> <sup>432</sup> <sup>433</sup> <sup>434</sup> <sup>435</sup> <sup>436</sup> <sup>437</sup> <sup>438</sup> <sup>439</sup> <sup>440</sup> <sup>441</sup> <sup>442</sup> <sup>443</sup> <sup>444</sup> <sup>445</sup> <sup>446</sup> <sup>447</sup> <sup>448</sup> <sup>449</sup> <sup>450</sup> <sup>451</sup> <sup>452</sup> <sup>453</sup> <sup>454</sup> <sup>455</sup> <sup>456</sup> <sup>457</sup> <sup>458</sup> <sup>459</sup> <sup>460</sup> <sup>461</sup> <sup>462</sup> <sup>463</sup> <sup>464</sup> <sup>465</sup> <sup>466</sup> <sup>467</sup> <sup>468</sup> <sup>469</sup> <sup>470</sup> <sup>471</sup> <sup>472</sup> <sup>473</sup> <sup>474</sup> <sup>475</sup> <sup>476</sup> <sup>477</sup> <sup>478</sup> <sup>479</sup> <sup>480</sup> <sup>481</sup> <sup>482</sup> <sup>483</sup> <sup>484</sup> <sup>485</sup> <sup>486</sup> <sup>487</sup> <sup>488</sup> <sup>489</sup> <sup>490</sup> <sup>491</sup> <sup>492</sup> <sup>493</sup> <sup>494</sup> <sup>495</sup> <sup>496</sup> <sup>497</sup> <sup>498</sup> <sup>499</sup> <sup>500</sup> <sup>501</sup> <sup>502</sup> <sup>503</sup> <sup>504</sup> <sup>505</sup> <sup>506</sup> <sup>507</sup> <sup>508</sup> <sup>509</sup> <sup>510</sup> <sup>511</sup> <sup>512</sup> <sup>513</sup> <sup>514</sup> <sup>515</sup> <sup>516</sup> <sup>517</sup> <sup>518</sup> <sup>519</sup> <sup>520</sup> <sup>521</sup> <sup>522</sup> <sup>523</sup> <sup>524</sup> <sup>525</sup> <sup>526</sup> <sup>527</sup> <sup>528</sup> <sup>529</sup> <sup>530</sup> <sup>531</sup> <sup>532</sup> <sup>533</sup> <sup>534</sup> <sup>535</sup> <sup>536</sup> <sup>537</sup> <sup>538</sup> <sup>539</sup> <sup>540</sup> <sup>541</sup> <sup>542</sup> <sup>543</sup> <sup>544</sup> <sup>545</sup> <sup>546</sup> <sup>547</sup> <sup>548</sup> <sup>549</sup> <sup>550</sup> <sup>551</sup> <sup>552</sup> <sup>553</sup> <sup>554</sup> <sup>555</sup> <sup>556</sup> <sup>557</sup> <sup>558</sup> <sup>559</sup> <sup>560</sup> <sup>561</sup> <sup>562</sup> <sup>563</sup> <sup>564</sup> <sup>565</sup> <sup>566</sup> <sup>567</sup> <sup>568</sup> <sup>569</sup> <sup>570</sup> <sup>571</sup> <sup>572</sup> <sup>573</sup> <sup>574</sup> <sup>575</sup> <sup>576</sup> <sup>577</sup> <sup>578</sup> <sup>579</sup> <sup>580</sup> <sup>581</sup> <sup>582</sup> <sup>583</sup> <sup>584</sup> <sup>585</sup> <sup>586</sup> <sup>587</sup> <sup>588</sup> <sup>589</sup> <sup>590</sup> <sup>591</sup> <sup>592</sup> <sup>593</sup> <sup>594</sup> <sup>595</sup> <sup>596</sup> <sup>597</sup> <sup>598</sup> <sup>599</sup> <sup>600</sup> <sup>601</sup> <sup>602</sup> <sup>603</sup> <sup>604</sup> <sup>605</sup> <sup>606</sup> <sup>607</sup> <sup>608</sup> <sup>609</sup> <sup>610</sup> <sup>611</sup> <sup>612</sup> <sup>613</sup> <sup>614</sup> <sup>615</sup> <sup>616</sup> <sup>617</sup> <sup>618</sup> <sup>619</sup> <sup>620</sup> <sup>621</sup> <sup>622</sup> <sup>623</sup> <sup>624</sup> <sup>625</sup> <sup>626</sup> <sup>627</sup> <sup>628</sup> <sup>629</sup> <sup>630</sup> <sup>631</sup> <sup>632</sup> <sup>633</sup> <sup>634</sup> <sup>635</sup> <sup>636</sup> <sup>637</sup> <sup>638</sup> <sup>639</sup> <sup>640</sup> <sup>641</sup> <sup>642</sup> <sup>643</sup> <sup>644</sup> <sup>645</sup> <sup>646</sup> <sup>647</sup> <sup>648</sup> <sup>649</sup> <sup>650</sup> <sup>651</sup> <sup>652</sup> <sup>653</sup> <sup>654</sup> <sup>655</sup> <sup>656</sup> <sup>657</sup> <sup>658</sup> <sup>659</sup> <sup>660</sup> <sup>661</sup> <sup>662</sup> <sup>663</sup> <sup>664</sup> <sup>665</sup> <sup>666</sup> <sup>667</sup> <sup>668</sup> <sup>669</sup> <sup>670</sup> <sup>671</sup> <sup>672</sup> <sup>673</sup> <sup>674</sup> <sup>675</sup> <sup>676</sup> <sup>677</sup> <sup>678</sup> <sup>679</sup> <sup>680</sup> <sup>681</sup> <sup>682</sup> <sup>683</sup> <sup>684</sup> <sup>685</sup> <sup>686</sup> <sup>687</sup> <sup>688</sup> <sup>689</sup> <sup>690</sup> <sup>691</sup> <sup>692</sup> <sup>693</sup> <sup>694</sup> <sup>695</sup> <sup>696</sup> <sup>697</sup> <sup>698</sup> <sup>699</sup> <sup>700</sup> <sup>701</sup> <sup>702</sup> <sup>703</sup> <sup>704</sup> <sup>705</sup> <sup>706</sup> <sup>707</sup> <sup>708</sup> <sup>709</sup> <sup>710</sup> <sup>711</sup> <sup>712</sup> <sup>713</sup> <sup>714</sup> <sup>715</sup> <sup>716</sup> <sup>717</sup> <sup>718</sup> <sup>719</sup> <sup>720</sup> <sup>721</sup> <sup>722</sup> <sup>723</sup> <sup>724</sup> <sup>725</sup> <sup>726</sup> <sup>727</sup> <sup>728</sup> <sup>729</sup> <sup>730</sup> <sup>731</sup> <sup>732</sup> <sup>733</sup> <sup>734</sup> <sup>735</sup> <sup>736</sup> <sup>737</sup> <sup>738</sup> <sup>739</sup> <sup>740</sup> <sup>741</sup> <sup>742</sup> <sup>743</sup> <sup>744</sup> <sup>745</sup> <sup>746</sup> <sup>747</sup> <sup>748</sup> <sup>749</sup> <sup>750</sup> <sup>751</sup> <sup>752</sup> <sup>753</sup> <sup>754</sup> <sup>755</sup> <sup>756</sup> <sup>757</sup> <sup>758</sup> <sup>759</sup> <sup>760</sup> <sup>761</sup> <sup>762</sup> <sup>763</sup> <sup>764</sup> <sup>765</sup> <sup>766</sup> <sup>767</sup> <sup>768</sup> <sup>769</sup> <sup>770</sup> <sup>771</sup> <sup>772</sup> <sup>773</sup> <sup>774</sup> <sup>775</sup> <sup>776</sup> <sup>777</sup> <sup>778</sup> <sup>779</sup> <sup>780</sup> <sup>781</sup> <sup>782</sup> <sup>783</sup> <sup>784</sup> <sup>785</sup> <sup>786</sup> <sup>787</sup> <sup>788</sup> <sup>789</sup> <sup>790</sup> <sup>791</sup> <sup>792</sup> <sup>793</sup> <sup>794</sup> <sup>795</sup> <sup>796</sup> <sup>797</sup> <sup>798</sup> <sup>799</sup> <sup>800</sup> <sup>801</sup> <sup>802</sup> <sup>803</sup> <sup>804</sup> <sup>805</sup> <sup>806</sup> <sup>807</sup> <sup>808</sup> <sup>809</sup> <sup>810</sup> <sup>811</sup> <sup>812</sup> <sup>813</sup> <sup>814</sup> <sup>815</sup> <sup>816</sup> <sup>817</sup> <sup>818</sup> <sup>819</sup> <sup>820</sup> <sup>821</sup> <sup>822</sup> <sup>823</sup> <sup>824</sup> <sup>825</sup> <sup>826</sup> <sup>827</sup> <sup>828</sup> <sup>829</sup> <sup>830</sup> <sup>831</sup> <sup>832</sup> <sup>833</sup> <sup>834</sup> <sup>835</sup> <sup>836</sup> <sup>837</sup> <sup>838</sup> <sup>839</sup> <sup>840</sup> <sup>841</sup> <sup>842</sup> <sup>843</sup> <sup>844</sup> <sup>845</sup> <sup>846</sup> <sup>847</sup> <sup>848</sup> <sup>849</sup> <sup>850</sup> <sup>851</sup> <sup>852</sup> <sup>853</sup> <sup>854</sup> <sup>855</sup> <sup>856</sup> <sup>857</sup> <sup>858</sup> <sup>859</sup> <sup>860</sup> <sup>861</sup> <sup>862</sup> <sup>863</sup> <sup>864</sup> <sup>865</sup> <sup>866</sup> <sup>867</sup> <sup>868</sup> <sup>869</sup> <sup>870</sup> <sup>871</sup> <sup>872</sup> <sup>873</sup> <sup>874</sup> <sup>875</sup> <sup>876</sup> <sup>877</sup> <sup>878</sup> <sup>879</sup> <sup>880</sup> <sup>881</sup> <sup>882</sup> <sup>883</sup> <sup>884</sup> <sup>885</sup> <sup>886</sup> <sup>887</sup> <sup>888</sup> <sup>889</sup> <sup>890</sup> <sup>891</sup> <sup>892</sup> <sup>893</sup> <sup>894</sup> <sup>895</sup> <sup>896</sup> <sup>897</sup> <sup>898</sup> <sup>899</sup> <sup>900</sup> <sup>901</sup> <sup>902</sup> <sup>903</sup> <sup>904</sup> <sup>905</sup> <sup>906</sup> <sup>907</sup> <sup>908</sup> <sup>909</sup> <sup>910</sup> <sup>911</sup> <sup>912</sup> <sup>913</sup> <sup>914</sup> <sup>915</sup> <sup>916</sup> <sup>917</sup> <sup>918</sup> <sup>919</sup> <sup>920</sup> <sup>921</sup> <sup>922</sup> <sup>923</sup> <sup>924</sup> <sup>925</sup> <sup>926</sup> <sup>927</sup> <sup>928</sup> <sup>929</sup> <sup>930</sup> <sup>931</sup> <sup>932</sup> <sup>933</sup> <sup>934</sup> <sup>935</sup> <sup>936</sup> <sup>937</sup> <sup>938</sup> <sup>939</sup> <sup>940</sup> <sup>941</sup> <sup>942</sup> <sup>943</sup> <sup>944</sup> <sup>945</sup> <sup>946</sup> <sup>947</sup> <sup>948</sup> <sup>949</sup> <sup>950</sup> <sup>951</sup> <sup>952</sup> <sup>953</sup> <sup>954</sup> <sup>955</sup> <sup>956</sup> <sup>957</sup> <sup>958</sup> <sup>959</sup> <sup>960</sup> <sup>961</sup> <sup>962</sup> <sup>963</sup> <sup>964</sup> <sup>965</sup> <sup>966</sup> <sup>967</sup> <sup>968</sup> <sup>969</sup> <sup>970</sup> <sup>971</sup> <sup>972</sup> <sup>973</sup> <sup>974</sup> <sup>975</sup> <sup>976</sup> <sup>977</sup> <sup>978</sup> <sup>979</sup> <sup>980</sup> <sup>981</sup> <sup>982</sup> <sup>983</sup> <sup>984</sup> <sup>985</sup> <sup>986</sup> <sup>987</sup> <sup>988</sup> <sup>989</sup> <sup>990</sup> <sup>991</sup> <sup>992</sup> <sup>993</sup> <sup>994</sup> <sup>995</sup> <sup>996</sup> <sup>997</sup> <sup>998</sup> <sup>999</sup> <sup>1000</sup> <sup>1001</sup> <sup>1002</sup> <sup>1003</sup> <sup>1004</sup> <sup>1005</sup> <sup>1006</sup> <sup>1007</sup> <sup>1008</sup> <sup>1009</sup> <sup>1010</sup> <sup>1011</sup> <sup>1012</sup> <sup>1013</sup> <sup>1014</sup> <sup>1015</sup> <sup>1016</sup> <sup>1017</sup> <sup>1018</sup> <sup>1019</sup> <sup>1020</sup> <sup>1021</sup> <sup>1022</sup> <sup>1023</sup> <sup>1024</sup> <sup>1025</sup> <sup>1026</sup> <sup>1027</sup> <sup>1028</sup> <sup>1029</sup> <sup>1030</sup> <sup>1031</sup> <sup>1032</sup> <sup>1033</sup> <sup>1034</sup> <sup>1035</sup> <sup>1036</sup> <sup>1037</sup> <sup>1038</sup> <sup>1039</sup> <sup>1040</sup> <sup>1041</sup> <sup>1042</sup> <sup>1043</sup> <sup>1044</sup> <sup>1045</sup> <sup>1046</sup> <sup>1047</sup> <sup>1048</sup> <sup>1049</sup> <sup>1050</sup> <sup>1051</sup> <sup>1052</sup> <sup>1053</sup> <sup>1054</sup> <sup>1055</sup> <sup>1056</sup> <sup>1057</sup> <sup>1058</sup> <sup>1059</sup> <sup>1060</sup> <sup>1061</sup> <sup>1062</sup> <sup>1063</sup> <sup>1064</sup> <sup>1065</sup> <sup>1066</sup> <sup>1067</sup> <sup>1068</sup> <sup>1069</sup> <sup>1070</sup> <sup>1071</sup> <sup>1072</sup> <sup>1073</sup> <sup>1074</sup> <sup>1075</sup> <sup>1076</sup> <sup>1077</sup> <sup>1078</sup> <sup>1079</sup> <sup>1080</sup> <sup>1081</sup> <sup>1082</sup> <sup>1083</sup> <sup>1084</sup> <sup>1085</sup> <sup>1086</sup> <sup>1087</sup> <sup>1088</sup> <sup>1089</sup> <sup>1090</sup> <sup>1091</sup> <sup>1092</sup> <sup>1093</sup> <sup>1094</sup> <sup>1095</sup> <sup>1096</sup> <sup>1097</sup> <sup>1098</sup> <sup>1099</sup> <sup>1100</sup> <sup>1101</sup> <sup>1102</sup> <sup>1103</sup> <sup>1104</sup> <sup>1105</sup> <sup>1106</sup> <sup>1107</sup> <sup>1108</sup> <sup>1109</sup> <sup>1110</sup> <sup>1111</sup> <sup>1112</sup> <sup>1113</sup> <sup>1114</sup> <sup>1115</sup> <sup>1116</sup> <sup>1117</sup> <sup>1118</sup> <sup>1119</sup> <sup>1120</sup> <sup>1121</sup> <sup>1122</sup> <sup>1123</sup> <sup>1124</sup> <sup>1125</sup> <sup>1126</sup> <sup>1127</sup> <sup>1128</sup> <sup>1129</sup> <sup>1130</sup> <sup>1131</sup> <sup>1132</sup> <sup>1133</sup> <sup>1134</sup> <sup>1135</sup> <sup>1136</sup> <sup>1137</sup> <sup>1138</sup> <sup>1139</sup> <sup>1140</sup> <sup>1141</sup> <sup>1142</sup> <sup>1143</sup> <sup>1144</sup> <sup>1145</sup> <sup>1146</sup> <sup>1147</sup> <sup>1148</sup> <sup>1149</sup> <sup>1150</sup> <sup>1151</sup> <sup>1152</sup> <sup>1153</sup> <sup>1154</sup> <sup>1155</sup> <sup>1156</sup> <sup>1157</sup> <sup>1158</sup> <sup>1159</sup> <sup>1160</sup> <sup>1161</sup> <sup>1162</sup> <sup>1163</sup> <sup>1164</sup> <sup>1165</sup> <sup>1166</sup> <sup>1167</sup> <sup>1168</sup> <sup>1169</sup> <sup>1170</sup> <sup>1171</sup> <sup>1172</sup> <sup>1173</sup> <sup>1174</sup> <sup>1175</sup> <sup>1176</sup> <sup>1177</sup> <sup>1178</sup> <sup>1179</sup> <sup>1180</sup> <sup>1181</sup> <sup>1182</sup> <sup>1183</sup> <sup>1184</sup> <sup>1185</sup> <sup>1186</sup> <sup>1187</sup> <sup>1188</sup> <sup>1189</sup> <sup>1190</sup> <sup>1191</sup> <sup>1192</sup> <sup>1193</sup> <sup>1194</sup> <sup>1195</sup> <sup>1196</sup> <sup>1197</sup> <sup>1198</sup> <sup>1199</sup> <sup>1200</sup> <sup>1201</sup> <sup>1202</sup> <sup>1203</sup> <sup>1204</sup> <sup>1205</sup> <sup>1206</sup> <sup>1207</sup> <sup>1208</sup> <sup>1209</sup> <sup>1210</sup> <sup>1211</sup> <sup>1212</sup> <sup>1213</sup> <sup>1214</sup> <sup>1215</sup> <sup>1216</sup> <sup>1217</sup> <sup>1218</sup> <sup>1219</sup> <sup>1220</sup> <sup>1221</sup> <sup>1222</sup> <sup>1223</sup> <sup>1224</sup> <sup>1225</sup> <sup>1226</sup> <sup>1227</sup> <sup>1228</sup> <sup>1229</sup> <sup>1230</sup> <sup>1231</sup> <sup>1232</sup> <sup>1233</sup> <sup>1234</sup> <sup>1235</sup> <sup>1236</sup> <sup>1237</sup> <sup>1238</sup> <sup>1239</sup> <sup>1240</sup> <sup>1241</sup> <sup>1242</sup> <sup>1243</sup> <sup>1244</sup> <sup>1245</sup> <sup>1246</sup> <sup>1247</sup> <sup>1248</sup> <sup>1249</sup> <sup>1250</sup> <sup>1251</sup> <sup>1252</sup> <sup>1253</sup> <sup>1254</sup> <sup>1255</sup> <sup>1256</sup> <sup>1257</sup> <sup>1258</sup> <sup>1259</sup> <sup>1260</sup> <sup>1261</sup> <sup>1262</sup> <sup>1263</sup> <sup>1264</sup> <sup>1265</sup> <sup>1266</sup> <sup>1267</sup> <sup>1268</sup> <sup>1269</sup> <sup>1270</sup> <sup>1271</sup> <sup>1272</sup> <sup>1273</sup> <sup>1274</sup> <sup>1275</sup> <sup>1276</sup> <sup>1277</sup> <sup>1278</sup> <sup>1279</sup> <sup>1280</sup> <sup>1281</sup> <sup>1282</sup> <sup>1283</sup> <sup>1284</sup> <sup>1285</sup> <sup>1286</sup> <sup>1287</sup> <sup>1288</sup> <sup>1289</sup> <sup>1290</sup> <sup>1291</sup> <sup>1292</sup> <sup>1293</sup> <sup>1294</sup> <sup>1295</sup> <sup>1296</sup> <sup>1297</sup>

d) Usant des dispositions légales, les locataires se maintiendront le plus longtemps possible dans les lieux loués à bas loyer même si ces locaux ne leur sont plus nécessaires, les candidats locataires, surtout les jeunes, en seront les victimes.

e) Les investisseurs vont se détourner du secteur du logement pour choisir des créneaux plus lucratifs : immeubles commerciaux ou de bureaux, voire encore des placements mobiliers. C'est le contraire de ce que les autorités désirent et le secteur logement connaîtra une crise profonde et de nombreuses pertes d'emploi.

En final, la rareté de l'offre fera monter les loyers ce qui est encore une fois, à l'opposé du but recherché.

f) Pour tenter de pallier les très graves inconvénients ci-dessus, le projet a prévu quelques possibilités mais celles-ci ont, à leur tour, des inconvénients :

— Au paragraphe 2 de l'article 3, le projet prévoit qu'à tout moment, le bailleur peut donner congé pour occupation personnelle. Toutefois, le preneur peut alors demander une prorogation (article 11), ce qui rend la gestion du bailleur tout à fait aléatoire.

— Le paragraphe 3 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation possible précitée, les formalités précitées sont nombreuses et difficiles, très coûteuses, voire impossibles à satisfaire, ce qui touchera très durement les propriétaires. Ainsi, si un immeuble comporte, quatre locataires, les triennats ne coïncideront pas, il sera dès lors impossible de satisfaire aux conditions cumulatives de l'article 3 visé ici au point de vue des délais de début et d'achèvement des travaux. En effet, pour un tel immeuble, il faudra laisser certains appartements vides pendant 2 ans, ce qui est des plus ruineux, puis seulement espérer commencer, sans avoir de certitude au sujet des permis de bâtir qui ne sont valables que pour un an (renouvelable une seule fois).

— Au paragraphe 4 de l'article 3, le projet prévoit que le bailleur peut, \*, mettre fin au bail moyennant de fortes indemnités et un long préavis, exigences qui n'existent nullement lorsque c'est le preneur qui quitte les lieux. Ce déséquilibre énorme n'est pas justifiable.

\* à la fin de chaque triennat

— Enfin, au paragraphe 6, le projet prévoit que les parties peuvent conclure des baux de trois ans maximum non renouvelables sauf pour une durée totale de 9 ans. C'est un carcan dont les parties ne peuvent pas sortir même si toutes deux le veulent ce qui est incroyable.

g) Enfin, si l'on adoptait l'optique du projet, il faudrait ajouter deux possibilités de rupture supplémentaire :

— Si le bailleur entreprend des travaux rendant le bien impropre à tout logement;

— Si le bailleur invoque des raisons précises et fondées rendant la poursuite du bail impossible : dissensions constantes, modifications du type d'occupation, brutalité, plainte des voisins, inconduite du preneur, etc.; toutes choses qui ne sont pas nécessairement couvertes par la notion de motifs graves qui eux permettent, en principe, la résiliation du bail devant le Juge de Paix.

d) Gebruik makend van de wetsbepalingen zullen huurders zo lang mogelijk in het verhuurde pand met lage huur blijven, zelfs als zij dat niet meer nodig hebben. Andere kandidaat-huurders, en vooral jongeren, zullen daarvan het slachtoffer zijn.

e) Investeerders zullen zich van de woningsector afwenden en meer renderende mogelijkheden zoeken : handelsruimten of kantoorgebouwen, of zelfs beleggingen in roerend goed. Dat is het tegenovergestelde van wat de overheid wenst en de woningsector gaat een diepe crisis en een groot verlies aan werkgelegenheid tegemoet.

Ten slotte zal het schaarse aanbod de huurprijzen doen stijgen, wat weer het tegenovergestelde van het beoogde doel is.

f) Om de bovenvermelde zeer ernstige bezwaren te verhelpen schept het ontwerp enkele mogelijkheden, maar ook daar zijn nadelige aspecten aan verbonden :

— Paragraaf 2 van artikel 3 bepaalt dat de verhuurder te allen tijde de huur kan opzeggen voor persoonlijke bewoning. De huurder kan dan echter om verlenging verzoeken (art. 11), wat het beheer voor de verhuurder erg onzeker maakt.

— Paragraaf 3 voorziet ook in opzegging wegens grote werkzaamheden. Ook dan is bovenvermelde verlenging mogelijk, maar de talrijke formaliteiten zijn zo ingewikkeld en zo kostelijk, om niet te zeggen onmogelijk te voldoen, dat ze voor de eigenaars zeer hard zullen aankomen. Als een gebouw bijvoorbeeld door vier huurders bewoond wordt, vallen de driejarige perioden niet samen zodat aan de verschillende voorwaarden van artikel 3 niet te voldoen is op het stuk van de termijnen voor begin en einde van de werkzaamheden. Voor een dergelijk gebouw zouden sommige appartementen twee jaar leeg moeten blijven staan, wat een catastrofe is, om dan misschien pas te kunnen beginnen zonder enige zekerheid inzake bouwvergunning, die slechts een jaar geldig is (en één enkele maal vernieuwbaar).

— Paragraaf 4 van artikel 3 bepaalt dat de verhuurder \* de huurovereenkomst kan beëindigen met inachtneming van een lange opzegging en betaling van een forse vergoeding. Wanneer de huurder het goed verlaat, bestaan die voorwaarden niet. Die wanverhouding is niet te rechtvaardigen. \* na elke driejarige periode

— Paragraaf 6 ten slotte bepaalt dat de partijen huurovereenkomsten van maximum drie jaar kunnen sluiten die niet vernieuwbaar zijn, tenzij voor een totale duur van negen jaar. Uit dat dwangbuis raken de partijen merkwaardigerwijs niet uit, zelfs niet als beiden dat wensen.

g) Rekening houdend met de strekking van het ontwerp, zou in twee bijkomende mogelijkheden tot verbreking moeten worden voorzien :

— Als de verhuurder werken onderneemt die het goed onbewoonbaar maken;

— Als de verhuurder welbepaalde en gegronde redenen inroept die voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maken : onophoudelijke conflicten, wijzigingen in de aard van de bewoning, grofheid, burenklaacht, wangedrag van de huurder enz. Dat alles valt niet noodzakelijk onder het begrip « ernstige redenen », op grond waarvan in beginsel opzegging van de huurovereenkomst aan de vrederechter kan worden gevraagd.

h) Les dispositions de cet article 3 sont beaucoup trop compliquées pour « l'homme de la rue ». Le recours aux avocats derrière la Justice deviendra la règle ce qui est très coûteux pour les parties et encombrera les prétoires.

3. Les paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 limitent la portée de la protection du logement familial, aux habitations non meublées, ce qui correspond à la pratique.

4. De même, la pratique du 3-6-9 est maintenue, chaque partie pouvant se libérer à la fin d'un triennat. Il n'y a pas de « reconduction », c'est le même bail qui se poursuit jusqu'à la fin des 9 ans, ensuite, sauf préavis, un nouveau bail 3-6-9 débute légalement.

5. Au paragraphe 3, il est spécifié clairement qu'en cas de rupture du bail, faculté réservée au seul preneur, celui-ci doit renvoyer au bailleur un préavis de trois mois.

h) De bepalingen van artikel 3 zijn voor « Jan met de pet » te ingewikkeld. Er zullen in de regel advocaten moeten worden ingeschakeld, wat zeer duur is voor de partijen en de rechtbanken zal overbelasten.

3. De §§ 1 en 2 beperken de draagwijdte van de bescherming van de gezinswoning tot ongemeubelde woningen, wat aan de praktijk beantwoordt.

4. Ook de gebruikelijke 3-6-9 blijft behouden, waarbij elke partij zich op het einde van een driejarige periode kan vrijmaken. Er is geen « verlenging », dezelfde huurovereenkomst loopt verder tot het einde van de negen jaar, en zonder opzegging begint dan wettelijk een nieuwe huurovereenkomst van 3-6-9 jaar.

5. Paragraaf 3 bepaalt duidelijk dat bij verbreking van de huurovereenkomst — welke mogelijkheid alleen de huurder heeft — deze laatste de verhuurder een opzegging van drie maanden moet zenden.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 14**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 14**

**Justitie**



**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

## ART. 2

Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

*« Art. 3. — § 1<sup>er</sup>. Si aucune durée n'est convenue pour le bail du logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur, le bail est présumé conclu pour une période de neuf années prenant cours à la date de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, à la date de l'inscription du locataire dans les registres de la population.*

*La date d'entrée dans les lieux peut être déterminée par toute voie de droit, témoins compris.*

*A terme, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois; à défaut, le bail est reconduit pour un même terme de 9 ans.*

*A la fin du premier et du deuxième triennats, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis d'au moins 6 mois et aux conditions suivantes :*

*a) s'il a l'intention, et en donne connaissance par écrit au preneur, d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien;*

*b) s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, en tout ou en partie, et si le coût des travaux dépasse trois années de loyer;*

*c) s'il justifie et notifie par écrit au preneur les raisons précises tirées de la dissension qui existerait entre lui et le preneur et qui rendraient impossible la poursuite du bail.*

*A peine de déchéance, le preneur désireux de se maintenir dans le bien loué, dispose d'un délai de 30 jours à dater de la notification pour contester, par lettre recommandée, les raisons invoquées par le bailleur. Sauf accord exprès entre les parties, le bailleur saisit le Juge de paix endéans les 30 jours de la réception de la lettre recommandée du preneur. Le Juge de paix statue dans les deux mois. Le jugement est exécutoire.*

## ART. 2

Het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

*« Art. 3. — § 1. Indien in een huurovereenkomst voor een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geen duur is overeengekomen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar ingaande op de datum waarop het goed wordt betrokken, of anders, op de datum van inschrijving van de huurder in de bevolkingsregisters.*

*De datum waarop het goed is betrokken, kan worden vastgesteld met alle middelen, met inbegrip van getuigen.*

*Op het einde van de termijn kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden; bij ontstentenis daarvan wordt de huurovereenkomst met een zelfde periode van 9 jaar verlengd.*

*Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden en onder de volgende voorwaarden :*

*a) indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en diens aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad, en hij de huurder van dit voornemen in kennis stelt; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen;*

*b) indien hij voornemens is het onroerend goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren en de kosten van de werken de huurprijs van drie jaar overschrijden;*

*c) indien hij de huurder schriftelijk in kennis stelt van de precieze redenen die uit een tussen hem en de huurder gerezen geschil zouden zijn voortgekomen, en de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maken, en hij deze redenen schriftelijk verantwoordt.*

*De huurder die in het gehuurde goed wil blijven wonen, beschikt op straffe van verval over een termijn van dertig dagen te rekenen van de kennisgeving om bij aangetekend schrijven de door de verhuurder aangevoerde redenen te betwisten. Behoudens een uitdrukkelijk akkoord tussen beide partijen maakt de verhuurder de zaak binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven van de huurder aanhangig bij de vrederechter. Deze doet uitspraak binnen een termijn van twee maanden. Het vonnis is uitvoerbaar.*

*L'occupation mentionnée au a), doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant deux ans au moins.*

*Les travaux mentionnés au b), doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.*

*Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions et les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.*

*A la demande du preneur, le bailleur ou l'acquéreur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent article.*

*Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Toutefois s'il est mis fin au bail avant l'expiration du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon qu'il est mis fin au bail au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation.*

*En cas d'aliénation du bien, le nouveau propriétaire pourra, dans un délai d'un mois à dater de l'acte authentique, mettre fin au bail moyennant préavis de six mois et pour autant qu'il se trouve dans les conditions prévues au § 2, a) et b), sous la même sanction que plus haut.*

*A l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au Juge de paix, la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.*

*Le loyer révisé devra correspondre à la moyenne entre la valeur locative et le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Les frais d'expertise éventuels seront partagés entre le bailleur et le preneur.*

*L'action ne peut être intentée que durant une période allant de 9 à 6 mois avant l'expiration du triennat. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant.*

*Toute disposition contraire au présent paragraphe est nulle.*

*§ 2. Un logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur peut être loué pour une période déterminée.*

*De onder punt a) genoemde bewoning dient binnen drie maanden volgend op de ontruiming van het goed door de huurder plaats te hebben; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en ononderbroken worden bewoond.*

*De onder punt b) genoemde werken moeten worden aangevat binnen een periode van zes maanden en worden beëindigd binnen een periode van achttien maanden na de ontruiming van het goed door de huurder.*

*Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, het goed niet bewoont of de werken niet uitvoert onder de genoemde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.*

*Op verzoek van de huurder is de verhuurder of de koper verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de in dit artikel gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.*

*De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurovereenkomst evenwel voor het verstrijken van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of een maand huur naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.*

*In geval van vervreemding van het goed kan de nieuwe eigenaar binnen een termijn van een maand na het verlijden van de authentieke akte de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en voor zover aan de in § 2, onder de punten a) en b), genoemde voorwaarden is voldaan, op straffe van de bovengenoemde sanctie.*

*Bij het verstrijken van iedere driejarige periode hebben de partijen het recht de vrederechter om herziening van de huurprijs te verzoeken, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 % hoger of lager is dan de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is.*

*De herziene huurprijs moet overeenstemmen met het gemiddelde van de huurwaarde en de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is. Eventuele kosten van een deskundigenonderzoek worden tussen de verhuurder en de huurder verdeeld.*

*De vordering kan slechts worden ingesteld tijdens een periode van negen tot zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs is van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.*

*Iedere bepaling die in strijd is met deze paragraaf, is nietig.*

*§ 2. Een niet-gemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan voor een bepaalde duur worden verhuurd.*

*Le bail est reconduit si le bailleur n'a pas confirmé la fin du bail par un préavis de 3 mois, 6 mois ou 9 mois selon qu'il est mis fin au bail pendant la période allant de 0 à 3 ans, de 3 ans à 6 ans ou de 6 ans à 9 ans à partir de la signature du bail.*

*Si les parties ont convenu d'échéances intermédiaires au bail, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de 12 mois. Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé d'un délai de trois mois.*

*Toutefois, s'il est mis fin au bail avant l'expiration du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon qu'il est mis fin au bail au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation.*

*Les parties peuvent convenir d'une augmentation de loyer pour autant que le loyer révisé ne soit pas supérieur à la moyenne entre la valeur locative et le loyer exigible au moment de la révision envisagée.*

*A défaut d'accord sur le montant de ce loyer révisé, les parties peuvent se pourvoir devant le Juge de paix, avant l'expiration de chacune des échéances intermédiaires à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.*

*L'action ne peut être intentée que durant une période allant de 9 à 6 mois avant l'expiration de l'échéance intermédiaire. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour de cette échéance.*

*Toute disposition contraire au présent paragraphe est nulle.*

*§ 3. Pour tout bail tombant sous l'application des articles 1758bis et 1758ter, les parties peuvent convenir d'une augmentation extraordinaire du loyer en cours de bail pour autant que cette augmentation soit justifiée par une amélioration correspondante du bien loué ou des parties communes de l'immeuble et dont le coût est supporté par le bailleur.*

#### JUSTIFICATION

Le présent amendement reprend en fait les propositions formulées par le centre d'Etudes Politiques et Sociales du PSC-CVP.

Propositions qui sont beaucoup moins extrémistes que celles formulées dans l'actuel projet de loi notamment quant à la durée du bail.

*De huurovereenkomst wordt verlengd, indien de verhuurder heeft nagelaten de huurovereenkomst te beëindigen door middel van een opzegging van drie, zes of negen maanden, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd gedurende de periode van nul tot drie jaar, van drie tot zes jaar of van zes tot negen jaar volgend op de ondertekening van de huurovereenkomst.*

*Indien de partijen tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomst zijn overeengekomen, kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van twaalf maanden. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.*

*Indien de huurovereenkomst evenwel, vóór het verstrijken van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of een maand huur, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.*

*De partijen kunnen overeenkomen de huur te verhogen, voor zover de herziene huur het gemiddelde van de huurwaarde en de huurprijs die op het tijdstip van de voorgenomen herziening eisbaar is, niet overschrijdt.*

*Bij gebreke van overeenkomst betreffende het bedrag van de herziene huurprijs kunnen de partijen zich voor het verstrijken van iedere tussentijdse vervaldag tot de vrederechter wenden, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 % hoger of lager is dan de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is.*

*De vordering kan slechts worden ingesteld tijdens een periode van negen tot zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs is van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.*

*Iedere bepaling die in strijd is met deze paragraaf is nietig.*

*§ 3. Voor iedere huurovereenkomst waarop de artikelen 1758bis en 1758ter van toepassing zijn, kunnen de partijen tijdens de huurperiode van buitengewone verhoging van de huurprijs overeenkomen, voor zover deze verhoging verantwoord is door daarmee overeenstemmende onderhoudswerken aan het goed of aan de gemene delen van het goed en de kosten door de verhuurder ten laste worden genomen. »*

#### VERANTWOORDING

In dit amendement worden eigenlijk de voorstellen overgenomen zoals deze door het Centrum voor Economische en Politieke Studies van de CVP-PSC zijn geformuleerd.

Deze voorstellen zijn veel minder verregaand dan hetgeen, in het bijzonder met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst, in het onderhavige ontwerp wordt voorgesteld.

Dans ses motivations, le CEPESS s'exprimait notamment comme suit :

« C'est le souci de *retrouver un équilibre* entre la protection du locataire et les droits du propriétaire qui a guidé la commission CEPESS, laquelle a voulu rester attentive à ne pas renverser purement et simplement la situation qui, fin 1989, était particulièrement favorable aux propriétaires pour la rendre particulièrement favorable aux locataires.

In zijn toelichting brengt CEPESS met name het volgende naar voren :

« De commissie-CEPESS heeft zich laten leiden door de zorg het evenwicht tussen de bescherming van de huurder en de rechten van de eigenaar te herstellen. Zij heeft zich ervoor willen behoeden de situatie van einde 1989 gewoon om te keren, door een toestand waardoor de eigenaars sterk worden bevoordeeld, om te zetten in een toestand waardoor de huurders extra worden bevoordeeld. »

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY**

**J.-F. BARZIN**

**J. DELRUELLE-GHOBERT.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 15**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 15**

**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

A l'article 3 proposé, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

*« Il peut en outre s'agir des bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis à 475 septies du Code civil et les descendants et conjoints de ceux-ci ou encore de personnes nommément désignées dans le bail ».*

## JUSTIFICATION

L'article 3, § 2 ignore deux catégories de personnes qui peuvent avoir entretenu avec le bailleur des relations privilégiées :

1. Les bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis et 475 septies du Code civil et les descendants et conjoints de ceux-ci. Or, la législation sur la tutelle officieuse voulue par le législateur lui-même mérite d'être encouragée jusque dans ces conséquences.

2. Il peut se faire qu'un bailleur souhaite fort légitimement tirer un profit immédiat de la location de son bien tout en préservant des possibilités de mise à la disposition ultérieure de ce bien en faveur de personnes qui lui sont chères et vis-à-vis de qui il estime avoir contracté une dette morale. Il apparaît opportun et juste qu'une exception soit prévue en faveur de personnes nommément désignées dans le bail en faveur de qui le bailleur pourra exciper du droit de récupérer le bien à tout moment pour « occupation personnelle ».

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 3, na het eerste lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

*« Dit geldt ook voor personen die onder zijn pleegvoogdij staan, als bepaald in de artikelen 475bis tot 475septies van het Burgerlijk Wetboek, voor hun afstammelingen en hun echtgenoten, alsmede voor alle personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden genoemd. »*

## VERANTWOORDING

Paragraaf 2 van artikel 3 negeert twee categorieën van personen die met de verhuurder bevoorrechte relaties kunnen onderhouden :

1. De personen die onder zijn pleegvoogdij staan, als bepaald in de artikelen 475bis tot 475septies van het Burgerlijk Wetboek, hun afstammelingen en hun echtgenoten. Welnu, de wetgeving op de pleegvoogdij werd door de wetgever zelf gewenst en de toepassing ervan dient dan ook in al haar consequenties te worden bevorderd.

2. Soms kan een verhuurder — helemaal niet ten onrechte — een onmiddelijk voordeel willen halen uit de verhuring van zijn goed, doch met behoud van de mogelijkheden die hem worden geboden om het goed later ter beschikking te stellen van personen die hem dierbaar zijn en bij wie hij meent moreel in het krijt te staan. Daarom lijkt het aangewezen en billijk in een uitzondering te voorzien voor personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden vermeld. Op die manier kan de verhuurder ook voor hen het recht invoeren om te allen tijde opnieuw over het goed te beschikken, teneinde « het persoonlijk te betrekken ».

P. HATRY

J.-F. BARZIN

J. DELRUELLE-GHOBERT

J.-P. de CLIPPELE.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 16**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 16**  
**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, § 2, troisième alinéa, insérer, entre le mot "preneur" et les mots "et rester", les mots "ou dans l'année qui suit l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas où le preneur aurait quitté les lieux anticipativement".

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 2, derde lid, tussen de woorden "teruggave ervan" en de woorden "door de huurder", in te voegen de woorden "of binnen het jaar na het verstrijken van de termijn van opzegging door de verhuurder heeft betekend ingeval de huurder het goed voortijdig verlaten heeft".

**JUSTIFICATION**

**VERANTWOORDING**

Il est question de "l'année de la restitution des  
lieux par le preneur ».

Ceci ne tient pas compte du fait que le bailleur peut avoir  
donné congé (avec 6 mois de préavis) mais que le preneur  
peut être alors parti anticipativement, il faut dès lors  
compléter le texte comme exposé ci-avant.

Er is sprake van "het jaar na de teruggave van het  
goed door de huurder ».

Daarbij wordt het geval over het hoofd gezien waarbij de  
verhuurder (met een opzeggingstermijn van zes maanden)  
heeft opgezegd maar de huurder vervolgens voortijdig het  
goed verlaat. De tekst moet derhalve worden aangevuld,  
zoals hierboven wordt voorgesteld.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 16**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 16**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, § 2, troisième alinéa, insérer,  
entre le mot "preneur" et les mots "et rester", les  
mots "ou dans l'année qui suit l'expiration du congé  
ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas  
où le preneur aurait quitté les lieux anticipative-  
ment".

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 2, derde lid, tussen  
de woorden "teruggave ervan" en de woorden "door  
de huurder", in te voegen de woorden "of binnen het  
jaar na het verstrijken van de termijn van opzegging  
door de verhuurder heeft betekend ingeval de huur-  
der het goed voortijdig verlaten heeft".

R.A 15252.

**JUSTIFICATION**

Il est question de "l'année de la restitution des lieux par le preneur ».

Ceci ne tient pas compte du fait que le bailleur peut avoir donné congé (avec 6 mois de préavis) mais que le preneur peut être alors parti anticipativement, il faut dès lors compléter le texte comme exposé ci-avant.

**VERANTWOORDING**

Er is sprake van "het jaar na de teruggave van het goed door de huurder ».

Daarbij wordt het geval over het hoofd gezien waarbij de verhuurder (met een opzeggingstermijn van zes maanden) heeft opgezegd maar de huurder vervolgens voortijdig het goed verlaat. De tekst moet derhalve worden aangevuld, zoals hierboven wordt voorgesteld.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 17  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 17  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**A l'article 3 proposé, § 2, troisième alinéa, remplacer les mots « deux ans » par les mots « un an ».**

**JUSTIFICATION**

Le délai retenu dans le projet de loi est excessif. Il y a lieu dès lors de le réduire de 2 ans à 1 an.

**J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**In het voorgestelde artikel 3, § 2, derde lid, de woorden « twee jaar » vervangen door de woorden « een jaar ».** *1/2*

**VERANTWOORDING**

Het wetsontwerp stelt een te lange termijn in uitzicht; deze moet derhalve van 2 op 1 jaar gebracht worden.

**R.A 15252.**

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 18  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 18  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**A l'article 3 proposé, § 2, quatrième alinéa, remplacer les mots « équivalente à dix-huit mois de loyer » par les mots « qui ne peut dépasser 12 mois de loyer ».**

**JUSTIFICATION**

Une disposition du même type existe dans la loi relative à la protection du logement familial votée par le Parlement en décembre 1989. Dans son avis à son sujet, le Conseil d'Etat considère que pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faut mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Il est dès lors proposé de mentionner que l'indemnité ne peut dépasser 12 mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de 0 à 12 mois de loyer.

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**In § 2, vierde lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden die gelijk is aan achttien maanden huur vervangen door de woorden « die twaalf maanden huur niet mag overschrijden ».**

**VERANTWOORDING**

Een gelijkaardige bepaling komt voor in de wet betreffende de bescherming van de gezinswoning die in december 1989 door het Parlement aangenomen werd. In zijn desbetreffend advies heeft de Raad van State als zijn mening te kennen gegeven dat, als men wil voorkomen dat de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid krijgt, het maximumbedrag van de vergoeding moet worden opgegeven.

Er wordt derhalve voorgesteld te preciseren dat de vergoeding niet meer dan 12 maanden huur mag bedragen. De vrederechter beschikt aldus over een waaier van mogelijkheden gaande van 0 tot 12 maanden huur.

R.A 15252.

Il faut en outre éviter d'en arriver à procurer au locataire un véritable enrichissement sans cause.

Dans l'actuel projet de loi, il est proposé que cette indemnité soit au moins équivalente à 18 mois de loyer. Cela est tout à fait excessif. De plus, le paragraphe 4 de l'article 3 du présent projet de loi permet au bailleur à la fin d'un triennat, de mettre fin au bail sans motif moyennant un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité qui est au maximum de 9 mois de loyer.

Il n'y a donc aucune raison de prévoir au paragraphe 2, alinéa 4, de l'article 3, une pénalité plus importante.

Voorts moet worden voorkomen dat de huurder een onrechtmatige verrijking zou genieten.

In het wetsontwerp wordt voorgesteld dat die vergoeding ten minste gelijk zou zijn aan 18 maanden huur en dat is al te overdreven. Bovendien biedt § 4 van artikel 3 van het wetsontwerp de verhuurder de mogelijkheid om, na een driejarige periode, zonder motivering, de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden en mits hij een vergoeding van ten hoogste 9 maanden huur betaalt.

Er is dus geen reden waarom § 2, vierde lid, van artikel 3, in een zwaardere sanctie zou moeten voorzien.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 19**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 19**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, § 3, alinéa premier, supprimer le premier tiret.

**JUSTIFICATION**

Le bailleur n'a aucun titre ni compétence pour établir que les travaux respectent les dispositions légales en matières d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

On ne voit pas qui pourrait établir un pareil constat. Par ailleurs le preneur lui-même n'a également ni titre ni compétence dans ce domaine.

Il y aura donc là une source de litiges insolubles qui ne ferait que retarder les travaux visés.

Il y a en outre lieu de noter qu'actuellement par application de la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout particulier peut porter plainte auprès du Procureur du Roi pour non respect des dispositions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, de bepaling na het eerste streepje te doen vervallen.

**VERANTWOORDING**

De verhuurder is niet bevoegd om uit te maken of de werken worden uitgevoerd overeenkomstig de wets- en bestuursrechtelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Het is niet duidelijk wie daartoe bevoegd is. De huurder zelf beschikt in dat verband overigens over generlei hoe-danigheid of bevoegdheid.

Zulks kan derhalve leiden tot onoplosbare problemen, waardoor de bedoelde werken alleen maar vertraging oplopen.

Er zij voorts op gewezen dat elke burger, met toepassing van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, thans bij de procureur des Konings klacht kan indienen indien hij meent dat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw niet wordt nageleefd.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 20  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 20  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, § 3, alinéa premier, remplacer, au troisième tiret, les mots "trois années" par les mots "une année" et les mots "deux années" par les mots "une année".

**JUSTIFICATION**

Les montants retenus par le projet apparaissent comme excessifs. Il y a lieu dès lors de les réduire.

**P. HATRY  
J.-F. BARZIN.  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE.**

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, in de bepaling na het derde streepje de woorden "drie jaar" te vervangen door de woorden "een jaar" en de woorden "twee jaar" door de woorden "een jaar".

**VERANTWOORDING**

Het ontwerp stelt te hoge bedragen in uitzicht; deze moeten derhalve verlaagd worden.

R.A 15252.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 21  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 21  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, § 3, troisième alinéa, remplacer les mots "six mois" par les mots "un an" et les mots "dix-huit mois" par les mots "deux ans".

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 3, derde lid, de woorden "zes maanden" te vervangen door de woorden "een jaar" en de woorden "achttien maanden" te vervangen door de woorden "twee jaar".

R.A 15252.

**JUSTIFICATION**

Le troisième alinéa du § 3 (délais 6 mois/18 mois)  
est impossible

à observer lorsque les travaux se rapportent à plusieurs logements. En effet leurs baux s'échelonnent sur de longues périodes auxquelles il faut ajouter le préavis de 6 mois.

Il n'est pas convenable d'incorporer des impossibilités notoires dans le Code Civil. En tout état de cause, le bailleur devrait laisser les lieux vides pendant des mois en en supportant les charges d'où un manque de rentabilité. Pour rétablir l'équilibre, le bailleur demandera des loyers plus élevés. On arrive donc aux effets inverses des buts recherchés.

**VERANTWOORDING**

Het bepaalde in het derde lid van § 3 (termijnen van  
6 maanden/

18 maanden) kan onmogelijk worden nageleefd als de werken op meer dan één woning betrekking hebben. De desbetreffende huurovereenkomsten zijn immers gespreid over lange perioden, waar nog eens de opzeggingstermijn van 6 maanden moet worden aan toegevoegd.

Het is ondenkbaar dat kennelijk onmogelijk na te leven bepalingen in het Burgerlijk Wetboek opgenomen worden. Voor de verhuurder zou dat hoe dan ook een maandenlange leegstand betekenen, terwijl hij toch de lasten moet dragen. Dat is niet rendabel. Om het evenwicht te herstellen, zal de verhuurder dan een hogere huurprijs vragen. Zodoende bereikt men eigenlijk het tegenovergestelde van wat men wil.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 22**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 22**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Compléter l'article 3 proposé, § 3, troisième alinéa, par ce qui suit:

"ou

*dans les 6 mois qui suivent l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas où le preneur aurait quitté les lieux anticipativement ».*

JUSTIFICATION

Il est question des 6 mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Ceci ne tient pas compte du fait que le bailleur peut avoir donné congé (avec 6 mois de préavis) mais que le preneur peut être alors parti anticipativement, il faut donc ajouter à l'alinéa dont question une finale libellée comme exposé ci-avant.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

ART. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3, derde lid, tussen de woorden "De verhuurder moet" en de woorden "aan de huurder" in te voegen de woorden

"of

*binnen 6 maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of opzeggingstermijn ingeval de huurder het goed voortijdig verlaten heeft ».*

VERANTWOORDING

Er is sprake van de zes maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Daarbij wordt het geval over het hoofd gezien waarbij de verhuurder met een opzeggingstermijn van zes maanden heeft opgezegd, maar de huurder vervolgens voortijdig het goed verlaat. De bedoelde alinea moet dan ook met de bovenstaande zinsnede worden aangevuld.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 23  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 23  
Justitie

## SENAT DE BELGIQUE

Session de 1990 - 1991

16 janvier 1991

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS

### ART. 2

A l'article 3 proposé, § 3, quatrième alinéa, remplacer les mots « équivalente à dix-huit mois de loyer » par les mots « qui ne peut dépasser 12 mois de loyer ».

### JUSTIFICATION

Une disposition du même type existe dans la loi relative à la protection du logement familial votée par le Parlement en décembre 1989. Dans son avis à son sujet, le Conseil d'Etat considère que pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faut mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Il est dès lors proposé de mentionner que l'indemnité ne peut dépasser 12 mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de 0 à 12 mois de loyer.

R.A 15252.

## BELGISCHE SENAAT

Zitting 1990 - 1991

16 januari 1991

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.

### ART. 2

In § 3, vierde lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « die gelijk is aan achttien maanden huur » ~~te~~ vervangen door de woorden « die twaalf maanden huur niet mag overschrijden ».

### VERANTWOORDING

Een gelijkaardige bepaling komt voor in de wet betreffende de bescherming van de gezinswoning die in december 1989 door het Parlement aangenomen werd. In zijn desbetreffend advies heeft de Raad van State als zijn mening te kennen gegeven dat, als men wil voorkomen dat de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid krijgt, het maximumbedrag van de vergoeding moet worden opgegeven.

Er wordt derhalve voorgesteld te preciseren dat de vergoeding niet meer dan 12 maanden huur mag bedragen. De vrederechter beschikt aldus over een waaier van mogelijkheden gaande van 0 tot 12 maanden huur.

R.A 15252.

Il faut en outre éviter d'en arriver à procurer au locataire un véritable enrichissement sans cause.

Dans l'actuel projet de loi, il est proposé que cette indemnité soit au moins équivalente à 18 mois de loyer. Cela est tout à fait excessif. De plus, le paragraphe 4 de l'article 3 du présent projet de loi permet au bailleur à la fin

d'un triennat, de mettre fin au bail sans motif moyennant un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité qui est au maximum de 9 mois de loyer.

Il n'y a donc aucune raison de prévoir au paragraphe 3, alinéa 4, de l'article 3, une pénalité plus importante.

Voorts moet worden voorkomen dat de huurder een onrechtmatige verrijking zou genieten.

In het wetsontwerp wordt voorgesteld dat die vergoeding ten minste gelijk zou zijn aan 18 maanden huur en dat is al te overdreven. Bovendien biedt § 4 van artikel 3 van het wetsontwerp de verhuurder de mogelijkheid om, na een driejarige periode, zonder

motivering, de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden en mits hij een vergoeding van ten hoogste 9 maanden huur betaalt.

Er is dus geen reden waarom § 3, vierde lid, van artikel 3, in een zwaardere sanctie zou moeten voorzien.

J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.

1190 - 1 (1990-1991)

Document de commission n° 24

Justice

(1) 1190 - 1 (1990-1991)

Commissiestuk nr. 24

Justitie

## **SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## **BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, § 3, supprimer le dernier alinéa.

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 3, het laatste lid te doen vervallen.

**JUSTIFICATION**

Ce texte fait du preneur, le juge des travaux effectués par le bailleur, dans des lieux avec lesquels il n'a plus rien à voir, et lui communique, en plus des renseignements qui ressortent à la vie privée. De telles dispositions sont à proscrire.

**VERANTWOORDING**

Die tekst maakt van de huurder een rechter die oordeelt over de werken die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd aan een goed waar hij niets meer mee te maken heeft. Bovendien krijgt hij aldus inlichtingen die tot de persoonlijke levenssfeer behoren. Dergelijke bepalingen zijn uit den boze.

**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 25**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 25**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Au deuxième alinéa du § 4 de l'article 3 proposé, remplacer les mots "9 mois" par les mots "6 mois" et les mots "6 mois" par les mots "3 mois".

JUSTIFICATION

Le bailleur a ainsi sur base de ces dispositions la possibilité de mettre fin au bail à la fin de chaque triennat sans motif, moyennant un congé de six mois. L'indemnité est néanmoins exorbitante puisqu'elle varie de six mois à neuf mois suivant que le contrat prend fin à l'issue du premier ou du deuxième triennat.

Il faut en outre constater que les obligations réciproques des parties sont tout à fait déséquilibrées. Comme cela est précisé au § 5 de l'Art. 3, le preneur peut à tout moment quitter les lieux loués moyennant paiement d'une indemnité modérée de trois mois maximum tandis que l'indemnité à payer par le bailleur à des moments précis en l'occurrence la fin des premier et deuxième triennat est trois fois supérieure avec une durée de préavis qui est double.

Il est dès lors proposé de revoir le § 4 en s'inspirant du § 5. Il n'y a en effet aucune raison pour que les indemnités éventuelles dues par le bailleur soient beaucoup plus importantes.

P. HATRY  
J.-F. BARZIN.  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE

\*  
\*       \*  
\*

## ART. 2

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 3, § 4, te vervangen de woorden "negen maanden" door de woorden "zes maanden" en de woorden "zes maanden" door de woorden "drie maanden".

## VERANTWOORDING

Op grond van die bepaling wordt de verhuurder de mogelijkheid geboden, bij het verstrijken van elke driejarige periode en zonder motivering, de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. Dit neemt niet weg dat de vergoeding buitensporig is, want zij schommelt tussen zes en negen maanden huur, naargelang de huurovereenkomst eindigt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

Bovendien moet een volkomen wanverhouding worden vastgesteld tussen de wederzijdse verplichtingen van de partijen. Zoals in § 5 van artikel 3 bepaald wordt, kan de huurder het gehuurde goed te allen tijde verlaten mits hij een redelijke vergoeding van ten hoogste drie maanden betaalt, terwijl de vergoeding die de verhuurder verschuldigd is op bepaalde tijdstippen, te weten bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, driemaal meer bedraagt, met bovendien een opzeggingstermijn die tweemaal zo lang is.

Derhalve wordt voorgesteld § 4 te herzien en zich daarbij te laten leiden door § 5. Er is immers geen reden voorhanden om de door de verhuurder eventueel verschuldigde vergoeding op een veel hoger bedrag vast te stellen.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 26**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 26**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

Au § 5 de l'article 3 proposé, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

*« Le preneur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motif, moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité ».*

**JUSTIFICATION**

Selon le projet de loi, le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois.

Il y a là un énorme déséquilibre, créé par le projet : 9 ans = 108 mois pour les bailleurs, contre 3 mois pour les preneurs soit 36 fois moins !

De plus au paragraphe 3 de l'article 3, il est imposé au bailleur un renom de 6 mois. Nous ne voyons pas pourquoi il en irait autrement pour le preneur.

Le bailleur est d'une part en droit d'avoir une bonne sécurité de revenus pendant un minimum de temps et d'autre part 3 mois cela peut être insuffisant pour lui pour retrouver un nouveau locataire.

**ART. 2**

In § 5 van het voorgestelde artikel 3, het eerste lid te vervangen als volgt :

*« De huurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, de huurovereenkomst te allen tijde en zonder motivering beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt ».*

**VERANTWOORDING**

Op grond van het wetsontwerp kan de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt.

Door het ontwerp wordt een buitensporige wanverhouding geschapen : een huurperiode van negen jaar betekent voor de eigenaars immers een opzeggingstermijn van 108 maanden, terwijl de huurders in dat geval slechts een opzeggingstermijn van 3 maanden, dit wil zeggen 36 maal minder, in acht moeten nemen!

Bovendien wordt de verhuurder op grond van artikel 3, § 3, een opzeggingstermijn van zes maanden opgelegd. Er is geen reden waarom voor de huurder een andere opzeggingsstermijn geldt.

Eensdeels heeft de verhuurder recht om gedurende een minimumperiode naar behoren van inkomsten verzekerd te zijn, en anderdeels is een termijn van drie maanden wellicht te kort om hem in staat te stellen een nieuwe huurder te vinden.

**J.-F. BARZIN**

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 27**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 27**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 2**

## ART. 2

A l'article 3 proposé, § 5, deuxième alinéa, remplacer la deuxième phrase par ce qui suit :

*« Cette indemnité est équivalente à six mois, quatre mois ou deux mois de loyer selon que le contrat prend fin durant la 1<sup>re</sup>, la 2<sup>e</sup> ou la 3<sup>e</sup> année du premier triennat ».*

## JUSTIFICATION

La nouvelle mouture du projet prévoit une indemnité de 3-2-1 mois à payer au bailleur, si le preneur part pendant la 1<sup>re</sup>, 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> année du premier triennat.

Ces indemnités sont dérisoires par rapport à celles à payer par le bailleur.

Il faut cependant tenir compte que le bailleur peut avoir consacré un temps important à cette location, avoir fait des aménagements spécifiques etc. Il risque aussi de voir son bien vide pendant longtemps, et, pendant ce temps, payer les charges y afférentes (chauffage, taxes etc.)

On ne voit pas, pourquoi il y aurait une différence de traitement entre les deux parties.

Les indemnités prévues risquent être de plus théoriques, les preneurs n'ayant souvent pas les fonds pour les verser.

Notons enfin que même dans l'hypothèse envisagée au paragraphe 4 de l'article 3 de la nouvelle section II, l'article 1759bis (remodelé par l'article 11) reste applicable, de sorte qu'après avoir donné congé, le preneur pourrait obtenir de rester dans les lieux.

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 5, tweede lid, de tweede volzin te vervangen als volgt :

*« Deze vergoeding stemt overeen met de huurprijs voor zes, vier of twee maanden, naargelang de overeenkomst een einde neemt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode ».*

## VERANTWOORDING

In de nieuwe formulering van het ontwerp is voorzien in een aan de verhuurder verschuldigde vergoeding ten belope van de huurprijs van drie maanden, twee maanden of een maand, naargelang de huurder het goed verlaat tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode.

Deze vergoedingen verzinken evenwel in het niets in vergelijking met de vergoedingen die de verhuurder moet betalen.

Er moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de verhuring van het goed de verhuurder heel wat tijd heeft gekost, of dat hij specifieke voorzieningen heeft getroffen voor de inrichting van het goed enz. Bovendien loopt hij het risico dat zijn goed voor een lange periode leegstaat, terwijl hij de daaraan verbonden kosten (verwarming, belastingen, ...) moet betalen.

Er is geen reden waarom beide partijen op verschillende wijze worden behandeld.

Daarbij komt dat de in het ontwerp vastgestelde vergoedingen wel eens louter theoretisch kunnen zijn, aangezien de huurders deze vaak niet kunnen betalen bij gebrek aan financiële middelen.

Ten slotte moet worden aangestipt dat artikel 1759bis (waarvan de vorm door artikel 11 wordt gewijzigd) zelfs in het geval bedoeld bij artikel 3, § 4, van de nieuwe afdeling II van toepassing blijft, zodat de huurder kan verkrijgen dat hij het goed kan blijven bewonen, ook al heeft hij de huurovereenkomst opgezegd.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY**

**J.-F. BARZIN.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 28**  
**Justice**

(4)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 28**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

A l'article 3, § 5, proposé, compléter le deuxième alinéa par les mots "et elle est indépendante de toute somme qui pourrait être due au titre de dégâts locatifs."

**JUSTIFICATION**

Cet ajout a pour but d'éviter toute équivoque en matière d'interprétation.

Il faut en outre éviter de confondre, d'une part, l'indemnité prévue par ce § 5 de l'article 3 et, d'autre part, toute somme qui pourrait être due au titre de dégâts locatifs.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, het tweede lid van § 5 aan te vullen met de woorden "en zij staat los van het bedrag dat verschuldigd zou kunnen zijn wegens huurschade."

**VERANTWOORDING**

Deze toevoeging heeft tot doel elke twijfel bij de interpretatie op te heffen.

Men moet proberen te voorkomen dat de vergoeding bedoeld in § 5 van het voorgestelde artikel 3 verward wordt met het bedrag dat wegens huurschade verschuldigd kan zijn.

**R.A 15252.**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 29**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 29**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Ajouter à l'article 3, § 5, proposé, un troisième alinéa, libellé comme suit:

"Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation prévue au présent § sans pour autant qu'elle puisse excéder trois ans".

JUSTIFICATION

Dans les § 2, § 3, § 4 de l'Art. 3 de la nouvelle section II, les parties ont la possibilité d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation du bailleur.

Nous ne voyons pas pourquoi il ne pourrait pas en aller de même pour le § 5 et ce, dans le chef du preneur.

Les bailleurs sont en effet en droit de pouvoir bénéficier d'une certaine continuité dans leurs revenus et ce, pendant une période d'au moins trois ans.

Il ne faut pas non plus perdre de vue que pour relouer son bien, le bailleur a peut-être effectué des travaux fort importants. Une occupation par le locataire d'au-moins trois ans est nécessaire pour amortir lesdits travaux.

Rejeter le présent amendement aurait pour conséquence que le bailleur est tenu pendant neuf ans et que le locataire lui peut partir à tout moment.

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT

\*

\*      \*

**ART. 2**

Aan § 5 van het voorgestelde artikel 3 een derde lid toe te voegen, luidende:

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid tot beëindiging bedoeld in deze paragraaf uit te sluiten of te beperken gedurende ten hoogste drie jaar".

**VERANTWOORDING**

Krachtens de §§ 2, 3 en 4 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II kunnen de partijen de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging van het contract door de verhuurder, beperken of uitsluiten.

Wij zien niet in waarom in § 5 niet zou worden vermeld dat de partijen overeen kunnen komen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging door de huurder uit te sluiten of te beperken.

De verhuurders hebben immers recht op een zekere continuïteit van hun inkomsten gedurende een periode van minstens drie jaar.

Men mag niet uit het oog verliezen dat de verhuurder, om zijn goed te kunnen verhuren, misschien grote werken heeft moeten laten uitvoeren. Een verhuring voor een periode van ten minste drie jaar is dan ook noodzakelijk om die werken te kunnen afschrijven.

Het verwerpen van dit amendement zou tot gevolg hebben dat de verhuurder gedurende negen jaar door de overeenkomst gebonden is en dat de huurder te allen tijde de overeenkomst kan opzeggen.

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 29**  
**Justice**

(1) **1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 29**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Ajouter à l'article 3, § 5, proposé, un troisième alinéa, libellé comme suit:

"Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation prévue au présent § sans pour autant qu'elle puisse excéder trois ans".

JUSTIFICATION

Dans les § 2, § 3, § 4 de l'Art. 3 de la nouvelle section II, les parties ont la possibilité d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation du bailleur.

Nous ne voyons pas pourquoi il ne pourrait pas en aller de même pour le § 5 et ce, dans le chef du preneur.

Les bailleurs sont en effet en droit de pouvoir bénéficier d'une certaine continuité dans leurs revenus et ce, pendant une période d'au moins trois ans.

Il ne faut pas non plus perdre de vue que pour relouer son bien, le bailleur a peut-être effectué des travaux fort importants. Une occupation par le locataire d'au-moins trois ans est nécessaire pour amortir lesdits travaux.

Rejeter le présent amendement aurait pour conséquence que le bailleur est tenu pendant neuf ans et que le locataire lui peut partir à tout moment.

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT

\*

\*

\*

**ART. 2**

Aan § 5 van het voorgestelde artikel 3 een derde lid toe te voegen, luidende:

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid tot beëindiging bedoeld in deze paragraaf uit te sluiten of te beperken gedurende ten hoogste drie jaar".

**VERANTWOORDING**

Krachtens de §§ 2, 3 en 4 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II kunnen de partijen de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging van het contract door de verhuurder, beperken of uitsluiten.

Wij zien niet in waarom in § 5 niet zou worden vermeld dat de partijen overeen kunnen komen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging door de huurder uit te sluiten of te beperken.

De verhuurders hebben immers recht op een zekere continuïteit van hun inkomsten gedurende een periode van minstens drie jaar.

Men mag niet uit het oog verliezen dat de verhuurder, om zijn goed te kunnen verhuren, misschien grote werken heeft moeten laten uitvoeren. Een verhuring voor een periode van ten minste drie jaar is dan ook noodzakelijk om die werken te kunnen afschrijven.

Het verwerpen van dit amendement zou tot gevolg hebben dat de verhuurder gedurende negen jaar door de overeenkomst gebonden is en dat de huurder te allen tijde de overeenkomst kan opzeggen.

---

(4)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 30**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 30**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à louer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Ajouter à l'article 3 proposé, un § 8, libellé comme suit:

« § 8. En cas de non-paiement du loyer, de non-entretien des lieux loués par le preneur, ou de tout autre faute ou manquement grave dans son chef, le bailleur peut, à tout moment, demander la résiliation du bail devant le Juge de Paix compétent.

Dans le cas d'une résiliation pour non-paiement de loyers, le Juge de Paix est tenu d'accorder au bailleur l'exécution provisoire.

En outre, en dehors de toute faute ou manquement grave, le bailleur peut faire valoir devant le Juge de Paix compétent, toutes raisons précises ou justifiées qui rendraient impossible la poursuite du bail ».

JUSTIFICATION

Compte tenu des objectifs poursuivis par la loi, c'est-à-dire renforcer la protection du locataire et de son logement familial, il est indispensable de rappeler que le bailleur est en droit d'obtenir la résiliation du bail pour :

- non-paiement des loyers;
- mauvais entretien des lieux loués;
- toute autre faute ou manquement grave dans le chef du preneur.

De plus, en cas de non-paiement des loyers par le preneur, pour éviter que ce dernier ne se maintienne dans les lieux loués en recourant à des oppositions ou appels dilatoires, il y a lieu d'accorder au bailleur d'office l'exécution provisoire.

Il faut en effet éviter une rupture dans les revenus locatifs du bailleur et ce, pour des raisons purement dilatoires.

ART. 2

Het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met een § 8, luidende:

« § 8. In geval van niet-betaling van de huurprijs, van nalatigheid inzake het onderhoud door de huurder van het gehuurde goed of van enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming van de huurder, kan de verhuurder zich te allen tijde tot de bevoegde vrederechter wenden om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

In geval van ontbinding wegens niet-betaling van de huurprijs dient de vrederechter aan de verhuurder de voorlopige tenuitvoerlegging toe te staan.

Benevens om het even welke ernstige fout of tekortkoming, kan de verhuurder voor de bevoegde vrederechter alle nauwkeurig omschreven of gerechtvaardigde redenen doen gelden waardoor de voorzetting van de huurovereenkomst onmogelijk wordt. »

VERANTWOORDING

Gelet op de door de wet nagestreefde oogmerken, met name een betere bescherming van de huurder en van diens gezinswoning, is het volstrekt noodzakelijk eraan te herinneren dat de verhuurder het recht heeft de ontbinding van de huurovereenkomst te eisen wegens :

- niet-betaling van de huurprijs;
- gebrekkig onderhoud van het gehuurde goed;
- enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming vanwege de huurder.

Bovendien dient aan de verhuurder ambtshalve de mogelijkheid van voorlopige tenuitvoerlegging worden toegekend in geval van niet-betaling van de huurprijs door de huurder, om te voorkomen dat laatstgenoemde het gehuurde goed blijft betrekken en daarbij zijn toevlucht neemt tot allerlei vertragsmanoeuvres, zoals verzet of het instellen van beroep.

Men moet immers voorkomen dat de verhuurder met een onderbreking in de inning van zijn huurinkomsten te maken krijgt wegens de vertragingstactiek van de huurder.

Enfin, en dehors des manquements graves du preneur (d'habitude non-paiement du loyer) manquements sanctionnés par le Juge, il existe de multiples cas où les rapports des parties deviennent impossible.

Nous pensons notamment à des problèmes d'incompatibilité d'humeur ou encore à des locataires qui cohabitent avec le bailleur dans le même immeuble et qui ne respectent en rien les règles de vie propres à ce type de bien.

Naast ernstige tekortkomingen van de huurder (gewoonlijk het feit dat hij de huurprijs niet betaalt), welke tekortkomingen door de rechter gesanctioneerd worden, bestaan er nog een aantal gevallen waarbij de betrekkingen tussen de partijen onmogelijk worden.

Wij denken meer bepaald aan al te uiteenlopende karakters of nog aan huurders die met hun verhuurder in hetzelfde gebouw samenwonen en geen respect opbrengen voor de in dat gebouw geldende gedragsregels.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 31**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 31**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Supprimer l'article 5 proposé.

JUSTIFICATION

1. Toute augmentation des charges d'un investissement (immobilier ou non), amène une augmentation des taux, c'est-à-dire des loyers.

Il est donc tendancieux de dire que le paiement du PI par le locataire pénalise celui-ci, à cause de l'augmentation de la base sur laquelle il est calculé. En effet, si le PI est payé par le bailleur, celui-ci augmentera d'autant les loyers pour conserver la même rentabilité et cette augmentation des loyers *augmentera tout autant* (si pas davantage) la base sur laquelle le PI est calculé.

2. Il s'agit d'une disposition quasi fiscale, qui ne devrait donc pas se trouver dans le Code Civil; en effet si le Code fiscal venait à être modifié la disposition du Code Civil pourrait devenir sans objet ou subir une modification non désirée.

3. Le PI n'étant pas un impôt sur la propriété mais bien la contre-partie de services rendus à l'habitant (propriétaire occupant ou locataire), il est logique qu'il soit payé par cet occupant.

4. Lorsqu'un immeuble est vide, il n'y a pas de PI, ce qui confirme que c'est bien « l'occupation » qui est imposée, et nullement la propriété.

5. Lorsqu'un locataire est handicapé et/ou a des enfants à charge, le PI est diminué. Or, il est évident que la situation personnelle ou familiale du locataire n'a rien à voir avec la propriété du bailleur.

6. Du point de vue du contrôle démocratique des institutions, il faut que les habitants puissent contrôler de plus près la gestion des impôts qu'ils paient.

Comme l'énorme majorité du PI consiste en additionnels communaux et autres, ce sont les habitants, électeurs qui seuls peuvent exercer ce contrôle lors des élections communales ou provinciales, alors que le propriétaire n'a aucune action possible, habitant ailleurs ou à l'étranger.

7. En fait, le PI est surtout payé par le propriétaire pour faciliter la tâche du fisc; le propriétaire est plus stable et mieux connu que le locataire, et l'immeuble peut être saisi.

8. Enfin, il a été dit que la mise du PI à la charge du propriétaire est, pour ce dernier — et pour le locataire — une opération blanche puisque le PI peut être incorporé dans le nouveau loyer.

ART. 2

Het voorgestelde artikel 5 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

1. Iedere stijging van de lasten in verband met een (al dan niet onroerende) investering brengt een stijging van de verschuldigde bedragen, dus van de huurprijzen, teweeg.

Het zou dus tendentieus zijn te beweren dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder hem benadeelt omwille van de verhoging van de grondslag waarop die voorheffing berekend wordt. Als de onroerende voorheffing door de verhuurder betaald wordt, zal die immers zijn huurprijzen naar evenredigheid verhogen om zijn rentabiliteit op peil te houden en die verhoging van de huurprijzen zal de grondslag waarop de onroerende voorheffing berekend wordt, in gelijke mate (en zelfs forser) doen toenemen.

2. Het gaat hier om een bepaling met een vrijwel fiscaal karakter en die dus niet thuis hoort in het Burgerlijk Wetboek; mocht het Wetboek van de inkomstenbelastingen gewijzigd worden, dan zou de bepaling van het Burgerlijk Wetboek immers overbodig kunnen worden of een ongewenste wijziging ondergaan.

3. Aangezien de onroerende voorheffing geen belasting op het eigendom doch wel een tegenprestatie voor dienstverlening aan de bewoner is (eigenaar-bewoner of huurder), is het logisch dat die door de bewoner betaald wordt.

4. Als een onroerend goed leegstaat, wordt er ook geen onroerende voorheffing geïnd, wat bewijst dat niet het eigendom maar « de bewoning » belast wordt.

5. Als de huurder gehandicapt is en/of kinderen ten laste heeft, wordt de onroerende voorheffing verlaagd. Welnu, de persoonlijke of gezinstoestand van de huurder heeft niets te maken met het eigendom van de verhuurder.

6. Uit een oogpunt van democratische controle op de instellingen is het aangewezen dat de bewoners de besteding van de door hen betaalde belastingen zo goed mogelijk kunnen controleren.

Aangezien de onroerende voorheffing voor het grootste deel uit gemeentelijke en andere opcentiemen bestaat, kunnen alleen de bewoners-kiezers die controle ter gelegenheid van de gemeenteraads- of provincieraadsverkiezingen uitoefenen, terwijl de eigenaar die elders of in het buitenland woont, daarentegen helemaal niets kan doen.

7. In feite wordt de onroerende voorheffing vooral door de eigenaar betaald om de taak van de fiscus te vergemakkelijken; de eigenaar is « stabiel » en beter gekend dan de huurder en zijn goed kan in beslag worden genomen.

8. Ten slotte wordt beweerd dat, als de onroerende voorheffing voor rekening van de eigenaar komt, zulks voor deze laatste — en voor de huurder — een blanco-operatie betekent aangezien de onroerende voorheffing in de nieuwe huurprijs doorgecalculeerd kan worden.

Ceci est loin d'être exact, en effet, les centimes additionnels (surtout communaux) qui se greffent sur le PI augmentent bien plus vite que l'index. Il en résulte que — surtout si les baux sont légalement de longue durée — les bailleurs devront largement se couvrir pour se prémunir contre des hausses qu'ils ne peuvent répercuter ni dans les loyers, ni dans les charges tant que le locataire est dans les lieux. Ceci conduira tout droit à une nouvelle hausse des loyers.

Par ailleurs, cette hausse sera encore amplifiée par les décisions prises au sujet de l'indexation des revenus cadastraux, auxquels le PI est proportionnel.

Les effets pervers de l'interdiction de mettre le PI à charge des locataires sont donc au détriment de ces derniers.

9. Le seul élément qui pourrait être en faveur d'une telle mesure serait « la transparence », en ce sens que le locataire serait mieux ce qu'il aurait, en définitive, à déboursier comme loyer, frais, charges etc.

Ceci est toutefois illusoire : le locataire ne sait pas non plus quels seront ses frais de chauffage car les prix unitaires du combustible varient fort et les hivers peuvent être rigoureux ou non ..., de même, le locataire ignore les tarifications futures de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc., il ignore même quelle sera l'évolution de la fiscalité.

#### En conclusion

Le PI doit pouvoir être mis à charge du preneur si la convention (bail) écrite le prévoit explicitement que, dans ce cas, le bail doit mentionner clairement, soit le PI payé l'année précédente, pour les lieux loués, soit le revenu cadastral de ceux-ci. Pour les baux verbaux, le PI serait à charge du bailleur.

Dat is verre van juist aangezien de (vooral gemeentelijke) opcentiemen die aan de onroerende voorheffing toegevoegd worden, heel wat sneller stijgen dan het indexcijfer. Daaruit volgt dat de verhuurders — vooral als de huurovereenkomsten wettelijk van lange duur zijn — zich in ruime mate zullen moeten indekken om zich te beschermen tegen stijgingen die zij, zolang de huurder het goed bewoont, niet in de huurprijzen en evenmin in de lasten kunnen doorberekenen.

Een en ander leidt regelrecht naar een nieuwe stijging van de huurprijzen. Die stijging zal overigens nog worden verergerd door de beslissing die genomen is in verband met de indexering van de kadastrale inkomens, want de onroerende voorheffing staat in verhouding met die inkomens.

De nefaste gevolgen van het verbod om de onroerende voorheffing ten laste van de huurders te brengen, worden dus door deze laatste zelf gedragen.

9. Voor een dergelijke maatregel zou alleen de « transparantie » kunnen pleiten in die zin dat de huurder beter zou weten wat hij per slot van rekening aan huurpijs, kosten, lasten e.a. moet uitgeven.

Dat is echter een begoocheling : de huurder weet evenmin hoeveel de verwarmingskosten zullen bedragen, want de eenheidsprijzen van de brandstof schommelen sterk en de winters kunnen al of niet streng zijn ...; de huurder weet evenmin iets af van de toekomstige tarieven van water, gas en elektriciteit en dat geldt ook voor de ontwikkeling van de fiscaliteit.

#### Conclusie

De onroerende voorheffing moet ten laste van de huurder kunnen worden gebracht indien de schriftelijke huurovereenkomst daarin uitdrukkelijk voorziet en, in dat geval, moet die overeenkomst voor de gehuurde goederen duidelijk, hetzij de gedurende het voorgaande jaar betaalde onroerende voorheffing, hetzij het desbetreffende kadastraal inkomen vermelden. Voor de mondelinge overeenkomsten zou de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder komen.

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 32**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**(1) Commissiestuk nr. 32**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

Remplacer l'article 5 proposé par ce qui suit :

*« Art. 5. — Précompte immobilier. — Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 % du revenu cadastral ».*

**JUSTIFICATION**

A propos de l'interdiction de faire prendre en charge par le locataire le précompte immobilier, on peut éventuellement comprendre qu'il s'agit là d'une disposition politique du projet de loi sur laquelle il n'y aura pas moyen, majorité contre opposition, de revenir.

Il n'empêche que le précompte immobilier, entièrement versé aux pouvoirs régionaux, provinciaux et communaux est une véritable taxe d'occupation. Normalement mis à charge du propriétaire, il est imputé à concurrence de 12,5 % de revenu cadastral lorsque le revenu cadastral est taxé dans le chef du propriétaire à l'occasion de la globalisation du revenu cadastral à l'impôt des personnes physiques. S'il déclare son revenu cadastral, le propriétaire sera donc remboursé d'un précompte immobilier fictif de 12,5 % du revenu cadastral, alors que le précompte immobilier effectivement payé atteint souvent (quand il ne le dépasse pas) 50 % du revenu cadastral.

Ne pourrait-on quand même pas envisager que le précompte immobilier puisse être mis à charge du locataire, à la condition qu'il soit diminué de 12,5 % du revenu cadastral qui est le remboursement qui sera, de toute façon, versé au propriétaire?

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 5 te vervangen als volgt :

*« Art. 5. — Onroerende voorheffing. — De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gelegd na aftrek van 12,5 % van het kadastraal inkomen ».*

**VERANTWOORDING**

In verband met het verbod om de onroerende voorheffing door de huurder te doen betalen, is eventueel te begrijpen dat het hier om een politieke bepaling in het wetsontwerp gaat waarop meerderheid tegen oppositie niet kan worden teruggekomen.

Dat neemt niet weg dat de onroerende voorheffing, die volledig aan de Gewesten, de provincies en de gemeenten wordt doorgestort, een echte belasting op de bewoning is. Zij wordt normaal ten laste van de eigenaar gelegd en wordt ten belope van 12,5 % van het kadastraal inkomen aangerekend wanneer dat inkomen in hoofde van de eigenaar wordt belast ter gelegenheid van de globalisatie van het kadastraal inkomen in de personenbelasting. Als de eigenaar zijn kadastraal inkomen aangeeft, zal hem dus een fictieve onroerende voorheffing van 12,5 % van het kadastraal inkomen worden terugbetaald, terwijl de werkelijk betaalde onroerende voorheffing vaak 50 % (of zelfs meer) van het kadastraal inkomen bedraagt.

Zou er toch niet kunnen worden aan gedacht de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen op voorwaarde dat zij wordt verminderd met de 12,5 % van het kadastraal inkomen die in elk geval aan de eigenaar wordt terugbetaald?

**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 33**  
**Justice**

(4) **1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 33**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

Au deuxième alinéa de l'article 6 proposé, remplacer les mots "les 3 mois" par les mots "l'année".

**JUSTIFICATION**

Le deuxième alinéa de cet article prescrit que la demande d'indexation "n'a aucun effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande."

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 6, de woorden "drie maanden" te vervangen door de woorden "het jaar".

**VERANTWOORDING**

Volgens het tweede lid van dit artikel "werkt de aanvraag tot indexering slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek."

**R.A 15252.**

Or, l'index n'est connu qu'en fin de mois, par définition.  
Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, il est évident qu'un délai de plus d'un mois s'écoulera avant que lui, ou ses ayants-droit, puissent demander l'indexation au preneur.

La gestion locative devient ainsi impossible.

Par ailleurs l'article 2273 a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de 5 ans pour réclamer les indus. Il y aurait dès lors un déséquilibre énorme.

Uiteraard wordt de index pas op het eind van de maand bekendgemaakt. Het volstaat dus dat de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is opdat meer dan een maand zou verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen.

Op die manier wordt enig beheer van het verhuurde goed onmogelijk.

Voorts werd artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd al zo geïnterpreteerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kon vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er zou dus een echte wanverhouding ontstaan.

Il y a donc lieu de remplacer dans le texte les mots "les trois mois" par les mots "l'année".

De woorden "drie maanden" moeten in de tekst derhalve worden vervangen door de woorden "het jaar".

**J.-F. BARZIN.**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 34**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 34**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

Compléter l'article 6 proposé par un troisième alinéa, libellé comme suit :

*« Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au delà de celles dues en application de la loi de la Convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.*

*La restitution en est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux ans qui précèdent cette demande.*

*L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273.*

**JUSTIFICATION**

L'article 1728<sup>quater</sup> actuel prévoit que les sommes payées par le preneur au delà de celles dues par la loi (notamment les indexations erronées) sont exigibles pour des montants payés au cours des cinq ans qui précèdent la demande.

Par contre, pour les indexations non réclamées par le bailleur, ce dernier ne peut remonter que d'une année.

Cette discrimination est illogique et vexatoire.

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 6 aan te vullen met een derde lid, luidende :

*« Indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij een ter post aangetekende brief.*

*De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan het verzoek voorafgaan.*

*De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273 ».*

**VERANTWOORDING**

Het huidige artikel 1728<sup>quater</sup> bepaalt dat de huurder die meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet verschuldigd is (met name de ten onrechte toegepaste indexeringen) de bedragen kan terugvorderen die tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan, werden betaald.

De verhuurder kan daarentegen alleen maar de indexeringen vorderen die niet in het voorgaande jaar werden geëist.

Dat is een onlogische en tergende discriminatie.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 35**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 35**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**ART. 2**

A l'alinéa premier de l'article 6 proposé, après les mots "en vigueur du bail", insérer les mots "ou au 1er janvier pour les baux antérieurs au 1er janvier 1981".

**JUSTIFICATION**

Sur base des différentes lois en matière de blocage de loyers, les baux antérieurs au 1er janvier 1981 ont été indexés depuis des années au 1er janvier de chaque année.

Tel n'a cependant pas été le cas pour les baux postérieurs au 1er janvier 1981 qui eux sont indexés à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

Pour des questions de sécurité juridique évidentes, qu'il est inutile d'expliquer plus longtemps, il y a lieu de maintenir pour les baux antérieurs au 1er janvier 1981, le principe de l'indexation au 1er janvier de chaque année.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

\*

\*

\*

**ART. 2**

In het eerste lid van het voorgestelde artikel 6 na de woorden "inwerkingtreding van de huurovereenkomst" in te voegen de woorden "of op 1 januari voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981".

**VERANTWOORDING**

Op grond van de verschillende wetten inzake huurblokkering werden de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 op 1 januari van elk jaar geïndexeerd.

Dat is evenwel niet het geval voor de huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 1981, die elk jaar geïndexeerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Om redenen die te maken hebben met rechtszekerheid en die hier verder niet hoeven te worden uitgelegd, is het aangewezen voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 het principe van de jaarlijkse indexering op 1 januari te behouden.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 36**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 36**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

A l'article 7, § 1er, deuxième alinéa, proposé, remplacer les mots "A défaut d'accord des parties, le Juge peut accorder" par les mots "A défaut d'accord des parties, le Juge doit accorder".

## JUSTIFICATION

Cet ajout a pour but d'éviter toute équivoque en matière d'interprétation.

Il est évident que s'il existe des circonstances nouvelles justifiant d'une variation d'au-moins 20 % de la valeur locative normale, le Juge doit accorder la révision du loyer.

Cela est conforme aux intentions du législateur qui souhaite mieux contrôler dans un sens ou dans l'autre l'évolution des loyers.

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT.

\*

\* \*

**ART. 2**

In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden "kan de rechter" te vervangen door de woorden "moet de rechter".

**VERANTWOORDING**

Die wijziging heeft ten doel elke twijfel bij de interpretatie op te heffen.

Het spreekt vanzelf dat indien er nieuwe omstandigheden zijn die de normale huurwaarde met ten minste twintig percent doen toenemen, de rechter de aanpassing van de huurprijs moet toestaan.

Dat strookt met de bedoelingen van de wetgever, die de schommelingen van de huurprijs in opwaartse of neerwaartse zin beter in de hand wil houden.

---

1190 - 1 (1990-1991)  
Document de commission n° 37  
Justice

1190 - 1 (1990-1991)  
Commissiestuk nr. 37  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**16 janvier 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**16 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART.2

A l'article 7, § 1er, troisième alinéa, proposé, remplacer les mots "Il peut de même accorder" par les mots "Il doit de même accorder".

## JUSTIFICATION

Cet ajout a pour but d'éviter toute équivoque en matière d'interprétation.

Par ailleurs, afin de respecter les vœux du législateur, le Juge doit accorder une augmentation de loyer au bailleur si ce dernier établit que la valeur locative normale du bien à augmenter de 10 % au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et ce, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE.

\*

\*

\*

## ART. 2

In § 1, derde lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden "Hij kan tevens" te vervangen door de woorden "Hij moet tevens".

## VERANTWOORDING

Deze wijziging heeft ten doel elke twijfel bij de interpretatie op te heffen.

Om tegemoet te komen aan de wil van de wetgever, moet de rechter de verhuurder een verhoging van de huurprijs toestaan indien deze laatste bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed, ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 38**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 38**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

A l'article 7, § 1er, proposé, supprimer le quatrième alinéa.

### JUSTIFICATION

La notion d'équité est une notion particulièrement vague et ambiguë.

Par ailleurs, l'Art. 7 de la nouvelle section II, insérée dans le Code Civil par l'Art. 2 du projet de loi se justifie principalement par le souci de donner une contrepartie aux propriétaires en raison de la durée du bail.

Permettre au Juge de statuer en équité aurait pour conséquence de rendre cette possibilité de variation du loyer tout à fait illusoire.

En effet, les conditions mises par l'Art. 7 tel que rédigé à l'heure actuelle pour permettre au bailleur d'obtenir une augmentation de loyer sont assez draconiennes. Il s'agit :

- Justification de circonstances nouvelles;
- Variation d'au-moins 20 %;
- Le Juge "peut";
- Le Juge statue "en équité".

J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY.

\*

\* \*

## ART. 2

Het vierde lid van het voorgestelde artikel 7, § 1, te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Billijkheid is een bijzonder vaag en dubbelzinnig begrip.

Nu is het zo dat artikel 7 van de nieuwe afdeling II die ontwerp-artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wil invoegen, voornamelijk zijn bestaansgrond vindt in de bedoeling om ook aan de eigenaars iets toe te geven in ruil voor de duur van de huurovereenkomst.

Indien het ontwerp nu aan de rechter de mogelijkheid biedt uitspraak te doen naar billijkheid, komt de mogelijkheid om de huurprijs aan te passen volledig te vervallen.

Volgens de huidige lezing van ontwerp-artikel 7 moet de verhuurder immers aan vrij draconische voorwaarden voldoen om de huur te kunnen verhogen. Zij luiden als volgt :

- hij moet het bestaan van nieuwe omstandigheden bewijzen;
  - de wijziging moet ten minste 20 pct. bedragen;
  - de rechter "kan";
  - de rechter doet uitspraak "naar billijkheid".
-

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 38**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 38**

**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

A l'article 7, § 1er, proposé, supprimer le quatrième alinéa.

### JUSTIFICATION

La notion d'équité est une notion particulièrement vague et ambiguë.

Par ailleurs, l'Art. 7 de la nouvelle section II, insérée dans le Code Civil par l'Art. 2 du projet de loi se justifie principalement par le souci de donner une contrepartie aux propriétaires en raison de la durée du bail.

Permettre au Juge de statuer en équité aurait pour conséquence de rendre cette possibilité de variation du loyer tout à fait illusoire.

En effet, les conditions mises par l'Art. 7 tel que rédigé à l'heure actuelle pour permettre au bailleur d'obtenir une augmentation de loyer sont assez draconiennes. Il s'agit :

- Justification de circonstances nouvelles;
- Variation d'au-moins 20 %;
- Le Juge "peut";
- Le Juge statue "en équité".

J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY.

\*

\*

\*

## ART. 2

Het vierde lid van het voorgestelde artikel 7, § 1, te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Billijkheid is een bijzonder vaag en dubbelzinnig begrip.

Nu is het zo dat artikel 7 van de nieuwe afdeling II die ontwerp-artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wil invoegen, voornamelijk zijn bestaansgrond vindt in de bedoeling om ook aan de eigenaars iets toe te geven in ruil voor de duur van de huurovereenkomst.

Indien het ontwerp nu aan de rechter de mogelijkheid biedt uitspraak te doen naar billijkheid, komt de mogelijkheid om de huurprijs aan te passen volledig te vervallen.

Volgens de huidige lezing van ontwerp-artikel 7 moet de verhuurder immers aan vrij draconische voorwaarden voldoen om de huur te kunnen verhogen. Zij luiden als volgt :

- hij moet het bestaan van nieuwe omstandigheden bewijzen;
  - de wijziging moet ten minste 20 pct. bedragen;
  - de rechter "kan";
  - de rechter doet uitspraak "naar billijkheid".
-

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 39  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 39  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**A l'article 7 proposé, paragraphe 1<sup>er</sup>, deuxième alinéa, remplacer le mot « vingt » par le mot « quinze ».**

**JUSTIFICATION**

Le présent article s'inspire en fait de la loi sur les baux commerciaux.

Dans cette loi, un saut de 15 % de la valeur locative normale suffit. Dans l'actuel projet de loi, c'est le chiffre de 20 % qui est mentionné, alors que la progression des valeurs locatives est plus lente. Il y a là donc une charge importante imposée aux seuls bailleurs privés.

**J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.**

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**In het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7, het woord « twintig » vervangen door het woord « vijftien ».** *te*

**VERANTWOORDING**

Dit artikel steunt in feite op de wet op de handelshuurovereenkomsten.

In die wet volstaat een sprong van 15 % van de normale huurwaarde. In dit wetsontwerp wordt 20 % vermeld, terwijl de huurwaarden trager stijgen. Bijgevolg wordt hier een aanzienlijke last op de schouders van uitsluitend de particuliere verhuurders gelegd.

R.A 15252.

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 40**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 40**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

A l'article 7 proposé, § 1er, compléter le troisième alinéa par les mots "ou dans les parties à usage commun".

**JUSTIFICATION**

Le texte parle des travaux faits par le bailleur dans le bien loué. Or les travaux peuvent être faits dans les parties à usage commun et augmenter fortement la valeur des biens privés : ascenseur, revêtement en marbre, tapis plains, vidéophones, isolation de toiture etc. Il convient donc d'ajouter in fine de l'alinéa 2 « ...ou dans les parties à usage commun ».

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 7, § 1, derde lid, tussen de woorden "in het gehuurde goed" en de woorden "zijn uitgevoerd", in te voegen de woorden "of in de gedeelten van het goed voor gemeenschappelijk gebruik".

**VERANTWOORDING**

De tekst heeft het over werken die de verhuurder in het gehuurde goed heeft uitgevoerd. De werken kunnen echter zijn uitgevoerd in de gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik en de waarde van de particuliere woongedeelten sterk doen stijgen : lift, marmeren muur- of vloerbekleding, vast tapijt, videofoon, dakisolatie enz.... Bijgevolg moeten op de vierde regel de woorden « of in de gedeelten van het goed voor gemeenschappelijk gebruik » worden ingevoegd.

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 41**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 41**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

**Al'article 7 proposé, § 2, compléter le troisième alinéa par les mots « et que cette conversion n'entraîne pas des frais qui auraient pour conséquence d'augmenter les charges au-delà du forfait ».**

JUSTIFICATION

Le calcul des charges réelles devient un casse-tête pour les immeubles à plusieurs appartements, notamment pour les frais de chauffage, d'eau chaude, d'emploi des ascenseurs, d'usage des cours et jardins etc.

Si le bailleur doit faire appel à des experts ou à des systèmes complexes pour calculer les charges soi-disant réelles, ces frais d'expert viendront s'y ajouter.

C'est pour cette raison notamment que les forfaits ont été maintenus dans la loi de 1983 (Art. 1728<sup>ter</sup>) et ce à juste titre.

ART. 2

Het derde lid van § 2 van het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met de woorden

*« en die omzetting geen lasten meebrengt die tot gevolg zouden hebben dat de kosten hoger komen te liggen dan de vaste bedragen » .*

VERANTWOORDING

De berekening van de werkelijke lasten wordt een zware klus voor flatgebouwen, met name voor de kosten inzake verwarming, warm water, gebruik van de liften, van binnenpleinen en tuinen enz...

Indien de verhuurder een beroep moet doen op deskundigen of op ingewikkelde systemen om de zogenaamd werkelijke lasten te berekenen, mag hij de kosten van de deskundige daar nog eens bijtellen.

Onder meer om die reden werden de vaste bedragen terecht gehandhaafd in de wet van 1983 (art. 1728<sup>ter</sup>).

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 42  
Justice

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 42  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

Ajouter à l'article 7 proposé, un § 3 libellé comme suit :

*« § 3. Aucune taxe ou somme analogue, liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mise à charge du bailleur ».*

**JUSTIFICATION**

Il y a lieu d'interdire explicitement de rendre le propriétaire coresponsable de taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux.

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 3, luidende :

*« § 3. Geen belasting of dergelijke in verband met de bewoning of het gebruik van het goed door de huurder, kan ten laste van de verhuurder worden gelegd ».*

**VERANTWOORDING**

Er moet een uitdrukkelijk verbod komen om de eigenaar medeaansprakelijk te maken voor belastingen die verband houden met de bewoning of het gebruik van het goed.

Nous pensons notamment à la taxe sur les secondes résidences.

Il n'est pas rare en effet qu'un couple ait sa résidence principale dans un immeuble situé dans une commune où la fiscalité est importante et pour y échapper il se fait domicilier dans sa maison de campagne.

En d'autres termes, les résidences principales telles que définies à l'article 1<sup>er</sup> de la nouvelle section II peuvent très bien être assujetties à la taxe sur les secondes résidences.

Wij denken onder meer aan de belasting op tweede verblijven.

Het komt immers niet zelden voor dat een paar zijn hoofdverblijf in een gemeente met een grote belastingdruk heeft en dat het, om daaraan te ontsnappen, in zijn buitenverblijf woonplaats kiest.

Met andere woorden : hoofdverblijven zoals bij artikel 1 van de nieuwe afdeling II bepaald, kunnen zeer goed aan de belasting op tweede verblijven worden onderworpen.

**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 43**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 43**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

Compléter l'article 7 proposé par un § 4, libellé comme suit :

*« § 4. Lorsque des parties sont liées par un contrat de louage ressortissant au Livre III, Titre VIII, chapitre II du Code Civil, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne doit être payé par celle-ci. Ainsi aucune consommation d'eau, gaz, électricité etc. et / ou service tel que téléphone, téléx, téléfax, radio, TV télédistribution, etc., desservant les lieux loués, ne peut être mise directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs. »*

## JUSTIFICATION

Il y a lieu d'interdire explicitement que le bailleur, non concerné puisse être rendu comptable ou responsable de frais qui ne le concernant à coup sûr pas.

Il en va particulièrement ainsi au sujet des consommations d'eau (et, rarement des autres). Lorsqu'il y a plusieurs compteurs d'eau dans un immeuble, il n'est par exemple pas admissible que le bailleur doive supporter les frais ou consommations d'eau d'un preneur défaillant, pas plus qu'il n'en doit supporter les frais de bière ou de pain.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

## ART. 2

Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 4, luidende :

*« § 4. Wanneer de partijen gebonden zijn door een huurcontract dat onder Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek valt, moet elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon door deze laatste worden betaald. Zo kan geen verbruik van water, gas, elektriciteit, enz. en / of geen dienst zoals telefoon, telex, telefax, radio, TV, kabeltelevisie enz. in het verhuurde goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd ».*

## VERANTWOORDING

Het moet uitdrukkelijk verboden zijn dat de niet betrokken verhuurder verantwoordelijk of aansprakelijk kan worden gesteld voor kosten die hem beslist niet aangaan.

Dat gebeurt vooral met het waterverbruik (en) in veel mindere mate voor ander verbruik. Wanneer er in een gebouw verscheidene watermeters zijn, is het bijvoorbeeld onaanvaardbaar dat de verhuurder de kosten voor waterverbruik van een in gebreke blijvende huurder moet dragen, waar hij toch ook niet zijn uitgaven voor bier of brood moet betalen.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 44**  
**Justice**

**(<sup>1</sup><sub>-</sub>) 1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 44**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

ART. 2

Compléter l'article 7 proposé par un § 5, libellé comme suit:

*« § 5. Les sommes que le preneur aurait payées en matière de charges locatives au delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste. La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours de l'année qui précède cette demande. L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273 ».*

JUSTIFICATION

Le projet ne soulève pas les cas insolubles dus à la rédaction de l'article 1728<sup>quater</sup>, qui permet au preneur, après un silence qui peut durer 5 ans, de se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement payées, ce qui crée une énorme insécurité pour tout le monde, notamment pour les copropriétés et appartements multiples, où ce qui est indû pour l'un, est dû par l'autre. De plus, décharge doit être donnée annuellement au gérant.

Il n'est dès lors pas possible de laisser tous les comptes ouverts pendant 5 ans.

Le délai doit dès lors être ramené à un an.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

ART. 2

Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 5, luidende:

*« § 5. Indien de huurder inzake huurlasten meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek moet aan de verhuurder worden gericht bij een ter post aangetekende brief. De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens het jaar dat aan dit verzoek voorafgaat. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273 ».*

VERANTWOORDING

In het ontwerp wordt geen melding gemaakt van de onoplosbare gevallen die als gevolg van artikel 1728<sup>quater</sup> zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen en meer bepaald in geval van medeëigendom en als het onroerend goed uit verscheidene appartementen bestaat. In die gevallen is wat door de ene niet is verschuldigd, immers verschuldigd door de andere. Voorts moet elk jaar aan de syndicus decharge worden verleend.

De rekeningen kunnen dan ook onmogelijk vijf jaar lang blijven openstaan.

Die termijn moet tot een jaar worden teruggebracht.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 45**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 45**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

Supprimer l'article 8 proposé.

**JUSTIFICATION**

Cet article se ressent du fait qu'il a été surajouté. Par ailleurs il est inutile car les dispositions qu'il contient ne sont pas contraires à celles des autres articles; enfin il est déséquilibré.

L'article en question vise en fait les baux du type, « à réhabilitation », mais il en ignore toutes les implications, spécialement en ce qui concerne les propriétaires :

— la réalisation de travaux demande un descriptif, des plans, un cahier des charges, une programmation, et des devis préalables, et, éventuellement les autorisations ad hoc;

— le locataire devient maître d'œuvre sur le bien et le terrain d'autrui, il doit assumer la surveillance et la responsabilité du chantier, et respecter les délais;

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 8 te doen vervallen.

**VERANTWOORDING**

Het is duidelijk dat dit artikel achteraf extra toegevoegd werd. Het is overigens nutteloos aangezien de bepalingen die het bevat, niet afwijken van die van de andere artikelen; ten slotte vertoont het een gebrek aan evenwicht.

Dat artikel doelt in feite op de huurovereenkomsten van het « renovatietype » maar het negeert er alle gevolgen van, vooral wat de eigenaars betreft :

— de uitvoering van werken vereist een beschrijving, plannen, voorwaarden, een programmatie en voorafgaande bestekken, alsmede, in voorkomend geval, de nodige vergunningen;

— de huurder wordt bouwheer ten aanzien van het goed en de grond van een ander, hij moet de bouwwerf bewaken en is er verantwoordelijk voor, terwijl hij ook de termijnen moet naleven;

— il doit être couvert par des assurances spécifiques;  
— l'exécution même doit répondre non seulement aux règles de l'art, mais éventuellement aux critères de qualité, de matériaux etc., que le propriétaire utilise ailleurs dans l'immeuble visé;

— il doit exister des garanties de bonne exécution car :

— une fois entamés les travaux doivent aller jusqu'à leur achèvement. Or :

— qu'arrive-t-il en cas de faillite de l'entrepreneur ou d'un corps de métier? ou

— en cas d'impossibilité pour le locataire de faire poursuivre ou d'achever les travaux commencés (maladie, décès, perte d'emploi, déplacement professionnel, etc.)? ou

— en cas de départ du locataire, qui, d'après l'article 3, § 4, peut à tout moment quitter les lieux avec un préavis de 3 mois?

— ou en cas d'aléas ou de retards incommodes les autres occupants (locataires) de l'immeuble ou d'ailleurs?

— Dans tous ces cas et bien d'autres, comment régler les comptes; quelles sont les indemnités dues pour retard, non achèvement, exécution non conformes, défaillances diverses, etc.?

— Il est extrêmement important de noter que l'interruption ou l'abandon des travaux peut ruiner totalement le propriétaire : toiture ouverte laissée à l'abandon, gouttières non revêtues de zinc, vitres ou châssis non placés, installations gelées ou éclatées, etc.

Il est évident que ces points, et bien d'autres sont à mettre en balance et en liaison avec une diminution du loyer ou une prolongation du bail dont le texte du projet fait mention. Comme tous les aléas ci-dessus ne sont ni mentionnés, ni même évoqués, le bailleur est placé à priori dans une position extrêmement défavorable. L'article est à supprimer comme inutile et déséquilibré. Les baux à réhabilitation sont une matière fort complexe qu'il n'est pas possible de traiter en quelques lignes.

— hij moet door specifieke verzekeringen gedekt zijn;  
— de uitvoering van de werken dient niet alleen te beantwoorden aan de regels van de kunst maar ook eventueel aan de criteria inzake kwaliteit, materialen, enz. die de eigenaar elders in het onroerend goed gebruikt;

— er moeten waarborgen inzake degelijke afwerking voorhanden zijn want :

— zodra de werken begonnen zijn, moeten zij tot de voltooiing ervan worden voortgezet. Welnu :

— wat gebeurt er als de ondernemer of een van de ambachtslui waarop een beroep wordt gedaan, failliet gaat? of

— ingeval de huurder in de onmogelijkheid verkeert de aangevatte werken voort te zetten of te voltooien (ziekte, overlijden, verlies van betrekking, verhuizing om beroepsredenen enz.)? of

— in geval van vertrek van de huurder die, volgens artikel 3, § 4, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden, het goed op ieder tijdstip kan verlaten?

— of in geval van onaangename verrassingen of vertragingen die storend zijn voor de andere bewoners (huurders) van het gebouw of elders?

— Hoe worden in al die gevallen — en nog heel wat andere — de rekeningen vereffend? Welke vergoedingen zijn verschuldigd voor vertraging, niet-afwerking, niet-eenvormige uitvoering, allerlei tekortkomingen enz.?

— Het kan niet genoeg benadrukt worden dat de onderbreking of het definitief stilleggen van de werken de eigenaar volledig kan ruïneren : een dak dat niet gedicht wordt, goten zonder zinkbekleding, niet-geplaatste ramen of raamlijsten, bevroren of gesprongen leidingen enz.

Het ligt voor de hand dat al die punten en nog vele andere in de weegschaal moeten worden gelegd en gekoppeld aan een eventuele vermindering van de huurprijs of een verlenging van de huurovereenkomst waarvan in de tekst van het ontwerp melding wordt gemaakt. Aangezien van al die opgesomde onzekerheden geen melding of zelfs niet eens gewag gemaakt wordt, verzeilt de verhuurder automatisch in een uiterst ongunstige situatie. Het artikel dient te worden weggelaten omdat het overbodig is en geen evenwicht vertoont. Renovatiehuurovereenkomsten zijn uiterst ingewikkelde aangelegenheden die niet in enkele regels kunnen worden afgedaan.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 45  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 45  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

Supprimer l'article 8 proposé.

**JUSTIFICATION**

Cet article se ressent du fait qu'il a été surajouté. Par ailleurs il est inutile car les dispositions qu'il contient ne sont pas contraires à celles des autres articles; enfin il est déséquilibré.

L'article en question vise en fait les baux du type, « à réhabilitation », mais il en ignore toutes les implications, spécialement en ce qui concerne les propriétaires :

— la réalisation de travaux demande un descriptif, des plans, un cahier des charges, une programmation, et des devis préalables, et, éventuellement les autorisations ad hoc;

— le locataire devient maître d'œuvre sur le bien et le terrain d'autrui, il doit assumer la surveillance et la responsabilité du chantier, et respecter les délais;

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 8 te doen vervallen.

**VERANTWOORDING**

Het is duidelijk dat dit artikel achteraf extra toegevoegd werd. Het is overigens nutteloos aangezien de bepalingen die het bevat, niet afwijken van die van de andere artikelen; ten slotte vertoont het een gebrek aan evenwicht.

Dat artikel doelt in feite op de huurovereenkomsten van het « renovatietype » maar het negeert er alle gevolgen van, vooral wat de eigenaars betreft :

— de uitvoering van werken vereist een beschrijving, plannen, voorwaarden, een programmatie en voorafgaande bestekken, alsmede, in voorkomend geval, de nodige vergunningen;

— de huurder wordt bouwheer ten aanzien van het goed en de grond van een ander, hij moet de bouwwerf bewaken en is er verantwoordelijk voor, terwijl hij ook de termijnen moet naleven;

— il doit être couvert par des assurances spécifiques;  
— l'exécution même doit répondre non seulement aux règles de l'art, mais éventuellement aux critères de qualité, de matériaux etc., que le propriétaire utilise ailleurs dans l'immeuble visé;  
— il doit exister des garanties de bonne exécution car :

— une fois entamés les travaux doivent aller jusqu'à leur achèvement. Or :

— qu'arrive-t-il en cas de faillite de l'entrepreneur ou d'un corps de métier? ou

— en cas d'impossibilité pour le locataire de faire poursuivre ou d'achever les travaux commencés (maladie, décès, perte d'emploi, déplacement professionnel, etc.)? ou

— en cas de départ du locataire, qui, d'après l'article 3, § 4, peut à tout moment quitter les lieux avec un préavis de 3 mois?

— ou en cas d'aléas ou de retards incommodes les autres occupants (locataires) de l'immeuble ou d'ailleurs?

— Dans tous ces cas et biens d'autres, comment régler les comptes; quelles sont les indemnités dues pour retard, non achèvement, exécution non conformes, défaillances diverses, etc.?

— Il est extrêmement important de noter que l'interruption ou l'abandon des travaux peut ruiner totalement le propriétaire : toiture ouverte laissée à l'abandon, gouttières non revêtues de zinc, vitres ou châssis non placés, installations gelées ou éclatées, etc.

Il est évident que ces points, et bien d'autres sont à mettre en balance et en liaison avec une diminution du loyer ou une prolongation du bail dont le texte du projet fait mention. Comme tous les aléas ci-dessus ne sont ni mentionnés, ni même évoqués, le bailleur est placé à priori dans une position extrêmement défavorable. L'article est à supprimer comme inutile et déséquilibré. Les baux à réhabilitation sont une matière fort complexe qu'il n'est pas possible de traiter en quelques lignes.

— hij moet door specifieke verzekeringen gedekt zijn;  
— de uitvoering van de werken dient niet alleen te beantwoorden aan de regels van de kunst maar ook eventueel aan de criteria inzake kwaliteit, materialen, enz. die de eigenaar elders in het onroerend goed gebruikt;

— er moeten waarborgen inzake degelijke afwerking voorhanden zijn want :

— zodra de werken begonnen zijn, moeten zij tot de voltooiing ervan worden voortgezet. Welnu :

— wat gebeurt er als de ondernemer of een van de ambachtsslui waarop een beroep wordt gedaan, failliet gaat? of

— ingeval de huurder in de onmogelijkheid verkeert de aangevatte werken voort te zetten of te voltooien (ziekte, overlijden, verlies van betrekking, verhuizing om beroepsredenen enz.)? of

— in geval van vertrek van de huurder die, volgens artikel 3, § 4, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden, het goed op ieder tijdstip kan verlaten?

— of in geval van onaangename verrassingen of vertragingen die storend zijn voor de andere bewoners (huurders) van het gebouw of elders?

— Hoe worden in al die gevallen — en nog heel wat andere — de rekeningen vereffend? Welke vergoedingen zijn verschuldigd voor vertraging, niet-afwerking, niet-eenvormige uitvoering, allerlei tekortkomingen enz.?

— Het kan niet genoeg benadrukt worden dat de onderbreking of het definitief stilleggen van de werken de eigenaar volledig kan ruïneren : een dak dat niet gedicht wordt, goten zonder zinkbekleding, niet-geplaatste ramen of raamluiken, bevroren of gesprongen leidingen enz.

Het ligt voor de hand dat al die punten en nog vele andere in de weegschaal moeten worden gelegd en gekoppeld aan een eventuele vermindering van de huurprijs of een verlenging van de huurovereenkomst waarvan in de tekst van het ontwerp melding wordt gemaakt. Aangezien van al die opgesomde onzekerheden geen melding of zelfs niet eens gewag gemaakt wordt, verzeilt de verhuurder automatisch in een uiterst ongunstige situatie. Het artikel dient te worden weggelaten omdat het overbodig is en geen evenwicht vertoont. Renovatiehuurovereenkomsten zijn uiterst ingewikkelde aangelegenheden die niet in enkele regels kunnen worden afgedaan.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 46**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 46**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

## ART. 2

Compléter l'article 8 proposé par un quatrième alinéa, rédigé comme suit :

"Les travaux dont question ci-avant doivent être :

- approuvés par le bailleur;
- exécutés dans les règles de l'art, éventuellement sous le contrôle d'un expert agréé par les parties;
- terminés dans les délais voulus et en tout cas, au moins avant le départ du preneur qui ne peut se prévaloir de l'Art. 3 § 5.

Le preneur doit contracter une assurance spécifique couvrant tous les risques et accidents que les travaux peuvent occasionner aux personnes et aux biens".

## JUSTIFICATION

Cet article tel que rédigé ne parle que des obligations du bailleur et oublie totalement celle du preneur, notamment :

- le respect des règles de l'art dans l'exécution des travaux;
- les délais (tout doit notamment être terminé bien avant la fin du bail);
- les accidents et/ou la ruine du bien causé par les travaux et/ou l'abandon de ceux-ci (décès du locataire, faillite de l'entrepreneur, etc...). Quelle protection le bailleur a-t-il ?
- l'application de l'Art. 3 § 5 de la nouvelle section II.

Il y a dès lors lieu de compléter l'Art. 8 tel que mentionné ci-avant.

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT.

\*

\* \*

## ART. 2

Aan het voorgestelde artikel 8 een vierde lid toe te voegen, luidende :

"De bedoelde werken moeten :

- door de verhuurder worden goedgekeurd;
- volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd, eventueel onder het toezicht van een door beide partijen aanvaarde deskundige;
- beëindigd zijn binnen de gewenste termijnen en hoe dan ook ten minste vóór het vertrek van de huurder, die zich niet kan beroepen op artikel 3, § 5.

De huurder moet een aangepaste verzekering sluiten om alle risico's en ongevallen te dekken die personen en goederen kunnen lopen en die hun kunnen overkomen als gevolg van de werken".

## VERANTWOORDING

In zijn huidige lezing handelt dit artikel alleen over de verplichtingen van de verhuurder en gaat het achteloos voorbij aan die van de huurder, te weten :

- de naleving van de regels van de kunst bij de uitvoering van de werken;
- de termijnen (alle werken moeten beëindigd zijn vóór de huurovereenkomst afloopt);
- de ongevallen en/of de instorting van het goed als gevolg van de werken en/of het stopzetten ervan (overlijden van de huurder, faillissement van de ondernemer, enz...). Welke bescherming geniet de verhuurder in dat geval ?
- de uitvoering van artikel 3, § 5, van afdeling II (nieuw).

Om die reden stellen wij voor artikel 8 aan te vullen.

---

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit

« Art. 9. *Le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail.*

*En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, et sous réserve d'une disposition contraire du bail qui a date certaine, l'acquéreur ne peut donner congé au preneur que moyennant préavis de 2 mois notifié endéans les 4 mois de la signature de l'acte authentique, et pour autant que, endéans le mois de la signature du compromis de vente, le preneur ait été avisé par lettre recommandée signée conjointement par le bailleur-vendeur et l'acquéreur, de l'intention de donner congé. Si le preneur n'a pas été avisé de cette intention, le délai de préavis est porté de 2 à 4 mois à dater de l'acte authentique. Dès réception de cet avis, le preneur peut mettre fin au bail moyennant préavis d'un mois, sans indemnité.*

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

Het voorgestelde artikel 9 te vervangen als volgt:

« Art. 9. *De huurder kan zich ten aanzien van derden beroepen op de gevolgen die deze afdeling voor zijn huurovereenkomst meebrengt.*

*In geval van vervreemding onder bezwarende titel van het gehuurde goed en onder voorbehoud van een andersluidende bepaling van de huurovereenkomst die een vaste dagtekening heeft, kan de verkrijger aan de huurder alleen opzegging geven met inachtneming van een opzeggingstermijn van 2 maanden die binnen 4 maanden na de ondertekening van de authentieke akte betekend wordt en mits de huurder er, binnen een maand na de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst bijaangetekende brief, gezamenlijk door de verhuurder-verkoper en de verkrijger ondertekend, kennis van gegeven wordt dat het voornemen bestaat om hem opzegging te geven. Indien de huurder geen kennis heeft gekregen van dat voornemen, wordt de opzeggingstermijn van 2 maanden op 4 maanden gebracht, te rekenen van de datum van de*

*A partir du moment où le preneur a été avisé par le bailleur-vendeur ou l'acquéreur ou leurs délégués, il ne peut plus invoquer les dispositions de « l'article de la présente section ».*

#### JUSTIFICATION

a) Cet article traite non seulement de l'opposabilité, mais aussi, et surtout, de la vente/acquisition du bien loué.

Il conviendrait donc d'ajouter dans le titre « aliénation ».

b) Ceci dit, la disposition du projet ne permet qu'une chose, c'est de ne pas devoir attendre la fin du triennat pour pouvoir réaliser des travaux ou l'occupation personnelle (Voir « article 2 » plus haut).

Cette disposition n'est pas du tout assez souple et découragera le marché immobilier, tant à la vente qu'à l'achat : l'acheteur n'a souvent aucune expérience de « bailleur » et ne désire pas brusquement avoir des problèmes de locations difficiles, les petits acheteurs seraient les plus touchés.

Tout ceci a déjà été vivement ressenti antérieurement au cours de discussions diverses. Le consensus est d'habitude que l'acquéreur doit ou bien disposer d'un bien vide (libre) ou bien être certain, à tout le moins, que son bien se videra automatiquement dans un délai précis.

**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE.**

*authentieke akte. Zodra de huurder de kennisgeving ontvangen heeft, kan hij zonder enige vergoeding en met inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand, een einde maken aan de huurovereenkomst.*

*Wanneer de huurder door de verhuurder-verkoper of de verkrijger, dan wel door hun lasthebbers de desbetreffende kennis heeft gekregen, kan hij de bepalingen van artikel 9 van deze afdeling niet meer inroepen. »*

#### VERANTWOORDING

a) Dit artikel handelt niet alleen over de tegenstelbaarheid maar ook en vooral over de verkoop/verkrijging van het gehuurde goed.

Het verdient dus aanbeveling aan het opschrift het woord « Vervreemding » toe te voegen.

b) Bovendien biedt deze bepaling maar één mogelijkheid, namelijk dat men niet de beëindiging van de lopende driejarige periode hoeft af te wachten om werken uit te voeren of het goed persoonlijk te bewonen (zie bovenstaand « Artikel 2 »).

Deze bepaling is alles behalve soepel en zij zal zowel de verkopers als de kopers van vastgoed ontmoedigen : de koper heeft vaak niet de geringste ervaring als « verhuurder » en hij is er niet op gebrand om plots met moeilijke verhuurproblemen geconfronteerd te worden. Vooral bescheiden kopers zullen daar onder te lijden hebben.

Bij diverse besprekingen werden al die moeilijkheden reeds sterk aanvoeld. Gewoonlijk bestaat er een consensus omdat de verkrijger, hetzij over een leegstaand (vrij) goed moet kunnen beschikken, hetzij althans de zekerheid moet hebben dat zijn goed binnen een bepaalde termijn automatisch zal worden ontruimd.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 48**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 48**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

ART. 2

Ajouter à l'article 9 proposé un troisième alinéa, libellé comme suit:

*« En cas de saisie — exécution immobilière — conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire, l'acquéreur pourra toujours faire libérer le bien sans motif et sans indemnité, moyennant un congé de 6 mois, sauf si le bail a été enregistré avant la transcription de l'exploit de saisie conformément à l'article 1575 du Code judiciaire ».*

JUSTIFICATION

Lors d'une saisie immobilière, le gage pourra être rendu pratiquement sans valeur grâce à l'opposition au créancier, d'un bail verbal ou fictif — de très longue durée, à un prix dérisoire.

Les abus seront aisés et innombrables. Ces abus vont diminuer la confiance des sociétés de crédit hypothécaire.

Les jeunes candidats acquéreurs devront apporter d'autres garanties lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire, car la procédure de saisie-exécution immobilière sera moins souple.

Nous proposons d'ajouter un 3<sup>e</sup> alinéa à l'article 9 :

*« En cas de saisie-exécution immobilière conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire, l'acquéreur pourra toujours faire libérer le bien sans motifs et sans indemnité, moyennant un congé de 6 mois, sauf si le bail a été enregistré avant la transcription de l'exploit de saisie conformément à l'article 1575 du Code judiciaire. »*

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

ART. 2

Het voorgestelde artikel 9 aan te vullen met een derde lid, luidende:

*« In geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, kan de verkrijger het goed te allen tijde zonder motivering en zonder vergoeding doen ontruimen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden tenzij de huurovereenkomst, conform artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, vóór de overschrijving van het beslagexploot geregistreerd werd ».*

VERANTWOORDING

Bij onroerend beslag kan het pand vrijwel waardeloos worden doordat aan de schuldeiser een mondelinge of fictieve huurovereenkomst — van zeer lange duur en tegen een spotprijs — tegengeworpen wordt.

In dat geval wordt het gemakkelijk heel wat misbruiken te plegen. Die misbruiken zullen het vertrouwen schokken van de maatschappijen die gespecialiseerd zijn in hypothecaire leningen.

De jonge kandidaat-kopers zullen, wanneer zij een hypothecaire lening aangaan, andere waarborgen moeten stellen want de procedure inzake uitvoerend beslag op onroerend goed zal minder soepel zijn.

Wij stellen voor aan artikel 9 een derde lid toe te voegen, luidend als volgt :

*« In geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, kan de verkrijger het goed te allen tijde zonder motivering en zonder vergoeding doen ontruimen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, tenzij de huurovereenkomst, conform artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, vóór de overschrijving van het beslagexploot geregistreerd werd. »*

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 49**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 49**

**Justitie**

(4)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 2**

## ART. 2

Remplacer l'article 10 proposé par ce qui suit :

*« Art. 10. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.*

*Si elle est constituée entre les mains du bailleur, cette garantie produit un intérêt calculé au taux légal. Si elle est placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.*

*Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.*

## JUSTIFICATION

1. Il est indispensable de maintenir la possibilité — introduite à juste titre par les projets — de constituer la garantie entre les mains du bailleur, cette garantie produisant un intérêt au taux légal en faveur du preneur.

Ce système ne provoque aucun risque pour le preneur, car si un bailleur indélicat conservait la garantie, sans justification, le preneur n'aurait qu'à attendre la relocation pour mettre le bailleur en demeure de lui rendre la garantie en question.

En cas de refus, le preneur s'adresse au juge de paix par une requête « standard », sans avocat, et si tous les loyers sont payés et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie ou de dégâts constatés par écrit, le juge condamne évidemment le bailleur à restitution immédiate, et aux frais.

Il en va tout autrement, mais cette fois pour le bailleur, avec le système de compte bloqué ouvert au nom du locataire, et déblocable seulement par accord écrit des parties ou par jugement.

## ART. 2

Het voorgestelde artikel 10 te vervangen als volgt :

*« Art. 10. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die in een som geld bestaat, mag die niet meer bedragen dan 3 maanden huur.*

*Als die waarborg in handen van de verhuurder gegeven wordt, brengt hij een interest op die tegen de wettelijke rentevoet berekend wordt. Indien hij bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst wordt, wordt de interest gekapitaliseerd en verkrijgt de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.*

*Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als wat de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging, hetzij van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, hetzij van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch cantonnement. ».*

## VERANTWOORDING

1. Het behoud van de — door het eerste ontwerp terecht ingevoerde mogelijkheid — om de waarborg in handen van de verhuurder te geven, is volstrekt noodzakelijk aangezien die waarborg voor de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet oplevert.

Dat systeem houdt voor de huurder geen risico in want, mocht een oneerlijke verhuurder de waarborg zonder enige rechtvaardiging behouden, dan zou de huurder alleen moeten wachten tot het goed opnieuw verhuurd wordt om de verhuurder te kunnen aanmanen hem die waarborg terug te geven.

Als de verhuurder weigert, stapt de huurder zonder advocaat naar de vrederechter met een « standaardverzoekschrift » en, als alle huren betaald zijn en er bij het vertrek van de huurder geen plaatsbeschrijving gebeurde of er bij geschrift geen schade vastgesteld werd, veroordeelt de rechter de verhuurder uiteraard tot onmiddellijke teruggave van de waarborg en tot de kosten van het geding.

De zaken verlopen helemaal anders, maar ditmaal voor de verhuurder, als gebruik gemaakt wordt van het systeem van de op naam van de huurder geopende geblokkeerde rekening die alleen na schriftelijk akkoord van de partijen of bij vonnis gedeblokkeerd kan worden.

En effet, en cas de litige — qui concerne surtout les dégâts locatifs — le bailleur s'adresse au juge de paix qui désigne un expert judiciaire pour les évaluer.

Cet expert ne fera rien sans être provisionné, ce qui coûte au moins 15 000 francs, puis fixe la date (plus ou moins lointaine) d'une visite, délai pendant lequel aucune visite pour relocation, ni aucun travail de remise en état n'est possible, d'où une nouvelle perte d'au moins un mois de loyer sans compter les charges.

A ce stade, le petit propriétaire est dépassé et prend un avocat, ce qui lui coûte au minimum encore 15 000 francs.

On dépasse déjà ainsi le montant de 45 à 50 000 francs, souvent très supérieur à la garantie, et sans espoir de récupérer le solde si le locataire est insolvable ou a disparu.

Le bailleur n'a donc aucun intérêt à tenter de récupérer sa « garantie », il vaut mieux pour lui relouer son bien le plus vite possible. En fait, il n'a donc aucune sécurité.

2. On notera que, dans la vie courante, aucune garantie n'est acceptée par un système de compte bloqué, qu'il s'agisse de la location des compteurs d'eau, gaz ou électricité, de la garantie à la Régie des Téléphones ou de celles données par la prise en location d'objets mobiliers.

3. En conclusion, la garantie doit pouvoir être versée entre les mains du bailleur à condition de produire un intérêt légal qui profite au preneur.

In geval van geschil — dat meestal betrekking zal hebben op de huurschade — richt de verhuurder zich immers tot de vrederechter die een gerechtsdeskundige aanwijst om die schade te ramen.

Die deskundige zal niets doen zolang hij geen provisie krijgt en daar is ten minste 15 000 frank mee gemoeid; hij stelt vervolgens een (min of meer ver afgelegen) datum vast om het goed te bezoeken en, zolang dat niet gebeurd is, mag geen enkele kandidaat-huurder de woning betreden en mogen geen herstellingswerken worden uitgevoerd, met als gevolg weer eens een verlies van ten minste 1 maand huur, de lasten niet meegerekend.

In die fase worden de problemen te zwaar voor de kleine eigenaar en hij neemt een advocaat, wat hem nogmaals ten minste 15 000 frank kost.

Op die manier wordt het bedrag van 45 à 50 000 frank, dat vaak veel meer bedraagt dan de waarborg, reeds overschreden zonder enige hoop voor de verhuurder om het saldo terug te krijgen als de huurder onvermogen of verdwenen is.

De verhuurder heeft er dus geen belang bij te trachten zijn « waarborg » te recupereren en hij kan zijn goed beter zo gauw mogelijk opnieuw verhuren. In feite heeft hij dus geen enkele zekerheid.

2. Er zij opgemerkt dat in het dagelijkse leven nooit een waarborg via het systeem van een geblokkeerde rekening aanvaard wordt, ongeacht of het gaat om het huren van water- gas- of elektriciteitsmeters, om de waarborg aan de RTT, dan wel om die welke gegeven wordt voor het huren van roerende voorwerpen.

3. Laatste opmerking : de waarborg moet kunnen worden betaald in handen van de verhuurder op voorwaarde dat hij ten bate van de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet opbrengt.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 50  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 50  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

Art. 2

**A l'article 11 proposé, premier alinéa, entre les mots « d'un congé » et les mots « le preneur » insérer les mots « donné par le bailleur ».**

JUSTIFICATION

Les dispositions de cet article ne doivent jouer que pour un congé donné par le bailleur.

Nous voyons en effet mal, pourquoi ce genre de dispositions devraient jouer dans le cas d'un congé donné par le preneur.

Le bailleur peut, suite au congé donné par le preneur, avoir pris un certain nombre de dispositions soit pour occuper le bien personnellement, soit pour y effectuer des travaux soit encore pour le relouer. C'est ainsi que le bailleur peut avoir ainsi résilié le bail de l'immeuble que lui-même louait et occupait voire encore avoir déjà reloué avec un bail écrit et signé l'immeuble qu'occupait le preneur.

**J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.**

Art. 2

**In het voorgestelde artikel 11, eerste lid, tussen de woorden « ten gevolge van een » en het woord « opzegging » de woorden « door de verhuurder gegeven » <sup>te</sup>invoeegen.**

VERANTWOORDING

De bepalingen van dit artikel gelden alleen ingeval de verhuurder opzegging betekent.

Wij zien immers moeilijk in waarom dergelijke bepalingen ook zouden worden gehanteerd voor een opzegging die door de huurder gegeven wordt.

De verhuurder kan, nadat de huurder zijn opzegging betekend heeft, een aantal schikkingen hebben getroffen, hetzij om het goed persoonlijk te bewonen, hetzij om er werken in uit te voeren, of nog om het opnieuw te verhuren. Zo kan het gebeuren dat de verhuurder de huurovereenkomst van het goed dat hij zelf huurde en bewoonde, opgezegd heeft en het komt zelfs voor dat hij het goed dat de huurder bewoonde, reeds opnieuw met een schriftelijke en ondertekende huurovereenkomst verhuurd heeft.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 51  
Justice

(1)  
1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 51  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 2**

**A l'article 11 proposé, deuxième alinéa, rem-  
placer les mots « un mois » par les mots « deux  
mois ».**

**JUSTIFICATION**

Le délai d'un mois est trop bref et doit dès lors être doublé.

**J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 2**

**In het voorgestelde artikel 11, tweede lid, de  
woorden « een maand » vervangen door de woor-  
den « twee maanden ».** *te*

**VERANTWOORDING**

De termijn van een maand is te kort en moet derhalve  
worden verdubbeld.

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 52**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 52**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 2**

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 2**

**ART. 2**

A l'article 11 proposé, troisième alinéa, remplacer la troisième phrase par ce qui suit :

*« De même à défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder une augmentation de loyer au bailleur qui en fait la demande. »*

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de derde volzin te vervangen als volgt :

*« Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen, kan de rechter eveneens, op verzoek van de verhuurder, een verhoging van de huurprijs toestaan. »*

**JUSTIFICATION**

L'accord des parties peut également porter sur une augmentation du loyer.

En effet, si les parties peuvent convenir d'une prorogation dans le temps, nous percevons mal pourquoi elles ne pourraient pas convenir d'une augmentation de loyer.

**VERANTWOORDING**

De partijen kunnen ook een verhoging van de huurprijs overeenkomen.

Als de partijen het eens kunnen worden over een verlenging in de tijd, zien wij niet in waarom zij geen overeenstemming over een verhoging van de huurprijs zouden kunnen bereiken.

**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 53**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 53**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 2**

## ART. 2

A l'article 11 proposé, au troisième alinéa, **supprimer les mots** « et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties ».

## JUSTIFICATION

Compte tenu du libellé du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 11, la référence au grand âge de l'une ou l'autre des parties ne présente aucun intérêt.

De plus, une référence aussi expresse à telle ou telle catégorie de locataires (personnes âgées, personnes handicapées, etc...) pourrait se retourner contre elle et en faire une catégorie de locataires à éviter en toutes circonstances.

Par ailleurs, on voit mal en quoi le grand âge du bailleur pourrait être pris en considération. Ce ne sont donc que les locataires âgés que l'on cherche à protéger avec les risques exposés ci-avant.

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de **woorden** « en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen » te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Gelet op de formulering van het derde lid van artikel 11, heeft de verwijzing naar de hoge leeftijd van een van de partijen helemaal geen belang.

Bovendien zou een zo uitdrukkelijke verwijzing naar een of andere categorie van huurders (bejaarden, minder-validen enz....) zich tegen die categorie kunnen keren en van die mensen huurders maken die hoe dan ook te mijden zijn.

Overigens is het moeilijk te begrijpen waarom rekening zou kunnen worden gehouden met de hoge leeftijd van de verhuurder. Het is dus alleen de bedoeling de bejaarde huurders te beschermen met alle risico's vandien, zoals hierboven is gezegd.

**P. HATRY**

**J.-F. BARZIN**

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 54**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 54**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

---

**Session de 1990 - 1991**

---

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

---

**Zitting 1990 - 1991**

---

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

A l'article 11 proposé, troisième alinéa, remplacer les mots "qui doit être déterminée" par les mots "sans qu'elle puisse toutefois excéder un an".

**JUSTIFICATION**

Le pouvoir ainsi donné au juge de paix est exorbitant. Qu'est-ce qui empêche ainsi un juge de paix d'accorder une prorogation de 5, 10, 15, 20 ans.

Ce pouvoir donné au juge de paix est d'autant plus exorbitant qu'il pourrait faire échec à la possibilité pour le bailleur d'occuper le bien personnellement ou d'y effectuer

des travaux fort importants; le tout par application du paragraphe 3 de l'article 3 de la nouvelle section III.

Il doit donc absolument fixer un maximum, et, vu qu'il s'agit de circonstances exceptionnelles, le terme d'un an est extrêmement large.

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden "Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast" te vervangen door de woorden "Hij stelt de duur ervan vast, zonder dat die evenwel een jaar mag overschrijden".

**VERANTWOORDING**

Aan de vrederechter wordt in dit geval een buitensporige bevoegdheid toegekend, want wat zou hem aldus kunnen beletten om een verlenging met 5, 10, 15 of 20 jaar toe te staan?

Die aan de vrederechter toegekende bevoegdheid is des te meer overdreven daar zij de verhuurder de mogelijkheid zou kunnen ontnemen om het goed persoonlijk te bewonen of er

zeer belangrijke werken uit te voeren, een en ander met toepassing van § 3 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II.

Het is dus volstrekt noodzakelijk een maximumduur vast te stellen en aangezien het om uitzonderlijke omstandigheden gaat is een termijn van 1 jaar reeds erg ruim.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 55**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 55**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

A l'article 11 proposé, supprimer les quatrième et cinquième alinéas.

**JUSTIFICATION**

Il y a donc lieu de supprimer les alinéas 4 et 5 de cet article 11 et qui permettent au preneur d'obtenir le renouvellement de la prorogation.

En effet, un tel renouvellement de la prorogation ne pourrait être envisagé qu'à partir du moment où le Juge est limité dans le temps pour ce qui concerne le délai de la prorogation originaire.

Tel n'est pas le cas dans le texte tel que proposé. Il faut dès lors éviter les prorogations successives pour des durées particulièrement longues, deux ans, cinq ans et pourquoi pas deux fois dix ans.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

\*

\* \*

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 11, het vierde en het vijfde lid te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Het vierde en het vijfde lid van artikel 11 die de huurder in staat stellen een nieuwe verlenging te verkrijgen, dienen dus te vervallen.

Van een dergelijke nieuwe verlenging kan enkel sprake zijn wanneer de rechter zich voor de eerste verlenging aan een maximumtermijn gebonden weet.

Dat is krachtens de ontworpen tekst niet het geval. Opeenvolgende verlengingen voor zeer lange termijnen, twee jaar, vijf jaar en misschien wel tweemaal tien jaar, dienen dus te worden vermeden.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 56**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 56**

**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

Insérer un article 13 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 13. — A défaut de dispositions décrétales contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne et à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social ».

## JUSTIFICATION

En effet, doctrine et jurisprudences s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement, tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

Il convient à ce sujet de rappeler quelques principes fondamentaux :

1. La mission de la société nationale de logement et des sociétés agréées constitue un service public;

2. Le service public constitué par la mise en location d'habitations sociales est régi en premier lieu par le code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 (Cassation 10 février 1983, Pas 1983, I, page 661; JJP 1983, page 230, note de Benoît Jadot).

3. L'article 31 du Code du logement attribue au Roi et aux Exécutifs régionaux un pouvoir réglementaire uniquement dans les matières suivantes : le taux des loyers, les conditions d'admission des locataires, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats-locataires ainsi que les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

4. D'autre part, « en ce qui concerne les questions non résolues par ces réglementations et singulièrement les questions étrangères à l'admission aux logements et à la détermination du loyer, le droit commun du bail à loyer définit les droits et obligations respectifs du locataire et de la société de logement » (B. Jadot, « La résiliation du bail des logements sociaux », JT 1983, page 711; Civil Anvers 28 janvier 1985, JJP 1986, page 303 à 307, note de Bernard Hubeau).

5. Location des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne est réglementée par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 qui détermine les modalités de fixation du loyer ainsi que les conditions

d'admission des locataires et de l'attribution des logements sociaux.

En résumé, depuis la régionalisation de la politique du logement, le pouvoir de déterminer les loyers sociaux et les conditions d'admission et d'attribution des logements sociaux est réservé au Roi pour la Région bruxelloise et aux Exécutifs régionaux pour la Région flamande et pour la Région wallonne, lesdites matières échappant ainsi au législateur national.

## ART. 2

Een artikel 13 (nieuw) in te voegen, luidende :

« Art. 13. — Bij ontstentenis van andersluidende decreetsbepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Gewest zijn de bepalingen van deze afdeling eveneens van toepassing op de sociale woningen ».

## VERANTWOORDING

Zowel de rechtsleer als de rechtspraak wijzen op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurders van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij, want nu eens is het gemene recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Het is dienstig in dit verband te herinneren aan enkele basisbeginselen.

1. De nationale huisvestingsmaatschappijen en de erkende maatschappijen hebben een opdracht als openbare dienst.

2. De openbare dienst bestaande in het verhuren van sociale woningen wordt beheerst in de eerste plaats door de Huisvestingscode in bijlage bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 (Cassatie 10 februari 1983, Pas 1983, I, blz. 661; JJP 1983, blz. 230, noot van Benoît Jadot).

3. Artikel 31 van de Huisvestingscode verleent de Koning en de Gewestexecutieven alleen voor de volgende aangelegenheden regelgevende bevoegdheden : de huurprijzen, de voorwaarden van toelating van de huurders, de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders, alsook de voorwaarden op het gebied van de gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het goed en de voorkoming van speculatie.

4. Anderzijds, wat betreft de niet door deze regelgeving geregelde vraagstukken en vooral de vraagstukken die niets te maken hebben met de toelatingsvoorwaarden voor de huurders en de bepaling van de huurprijs, regelt het gemeen recht inzake de huishuur, de respectieve rechten en plichten van de huurder en de huisvestingsmaatschappij (B. Jadot, « La résiliation du bail des logements sociaux », JT 1983, blz. 711; Burg. Antwerpen 28 januari 1985, JJP 1986, blz. 303 tot 307, noot van Bernard Hubeau).

5. De huur van de sociale woningen, die zich op het grondgebied van het Waalse Gewest bevinden, wordt geregeld door het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 dat regels stelt voor het bepalen van de

huurprijzen, alsook de voorwaarden bepaalt voor toelating van de huurders en voor het toekennen van de sociale woningen.

Kortom, sedert de regionalisering van het huisvestingsbeleid behoort de bevoegdheid voor het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen en van de voorwaarden inzake toelating tot en toewijzing van sociale woningen aan de Koning toe voor het Brusselse Gewest en aan de Gewestexecutieven voor het Vlaamse Gewest en voor het Waalse Gewest. De genoemde aangelegenheden behoren dus niet tot de bevoegdheid van de nationale wetgever.

Pour les autres matières, non réglementées ou non réglementables, le droit commun du bail à loyer est applicable, de sorte qu'il est juste de dire que la relation juridique entre le locataire d'un logement social et la société bailleuse tient à la fois du droit civil et de la réglementation administrative, en l'occurrence, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 vu que nous sommes en Région wallonne (JP Bruxelles, 8<sup>e</sup> canton, 31 janvier 1986, page 310 à 314, note de M. Taverne).

En ce qui concerne le problème qui nous préoccupe, celui des frais et charges imposés aux locataires sociaux, aucun pouvoir réglementaire n'a été attribué au Roi et aux Exécutifs régionaux par l'article 31 du code du logement; que par conséquent, il y a lieu de s'en référer au droit commun du bail à loyer.

La réglementation reprise ci-avant est celle qui a été retenue par les juges de paix des 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> cantons de Liège dans le cadre du procès de la globalisation des charges de la Maison liégeoise dans leur jugement du 16 janvier 1987. Cette appréciation des choses a été confirmée par la 4<sup>e</sup> chambre du tribunal de première instance de Liège dans deux décisions datées du 29 juin 1987.

Le raisonnement suivi par les magistrats liégeois peut bien entendu s'appliquer aussi pour la Région flamande et pour la Région bruxelloise.

En conséquence, relativement au régime de la caution locative et des délais de renom, il y a lieu, dans le domaine du logement social de s'en référer au droit commun du bail à loyer et plus précisément aux articles 1752bis et 1758bis du Code civil.

Nous voyons mal pourquoi il en irait autrement car ces deux dispositions (les articles 1752bis et 1758bis du Code civil visent à protéger les locataires et ce quels qu'ils soient, locataires du secteur privé ou locataires du secteur public (logements sociaux).

Il n'y a aucune raison que les locataires des logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé.

Il n'y a aucune raison que les propriétaires publics aient des privilèges par rapport aux propriétaires privés.

Or, il nous faut malheureusement constater que dans l'ensemble du pays, (principalement en Région wallonne) un certain nombre de sociétés de logements sociaux ne respectent pas les deux dispositions précitées.

De plus nous percevons mal pourquoi la nouvelle Section II ne s'appliquerait pas aux locataires sociaux.

En conséquence, pour éviter toute ambiguïté et protéger les locataires sociaux, au même titre que les locataires privés, il y a lieu de prévoir que la nouvelle section II leur sera applicable.

Voor de andere aangelegenheden waarvoor geen regelgeving bestaat of die niet in regelgeving kunnen worden gevat, is het gemene recht inzake de huishuur van toepassing, zodat men kan stellen dat de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de verhuurmaatschappij zowel gegrond is op het burgerlijk recht als op de administratieve regelgeving, in dit geval het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 aangezien wij het hier over het Waalse Gewest hebben (T. Vred. Brussel, achtste kanton, 31 januari 1986, blz. 310 tct 314, noot van M. Taverne).

Wat betreft het probleem dat ons hier bezig houdt, namelijk dat van de kosten en lasten opgelegd aan de huurders van sociale woningen, verleent artikel 31 van de Huisvestingscode geen enkele regelgevende bevoegdheid aan de Koning of aan de Gewestexecutieven; bijgevolg dient te worden verwezen naar het gemene recht inzake de huishuur.

De hierboven genoemde regelgeving is die welke werd gekozen door de vrederechters van het eerste en het derde kanton van Luik bij het proces over de globalisering van de lasten van de « Maison Liégeoise » in een vonnis van 16 januari 1987. Die zienswijze werd bevestigd door de vierde kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Luik bij twee beslissingen op 29 juni 1987.

De door de Luikse magistraten gevolgde redenering kan uiteraard ook worden toegepast op het Vlaamse Gewest en het Brusselse Gewest.

Inzake de huurwaarborgen en de opzeggingstermijnen dient dus inzake sociale huisvesting te worden verwezen naar het gemene recht inzake de huishuur en meer bepaald de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zien niet goed in waarom het anders zou moeten, want die twee bepalingen (de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek) beogen alle huurders te beschermen, ongeacht of zij huren bij de particuliere sector dan wel bij de openbare sector (sociale woningen).

Er is geen reden waarom huurders van sociale woningen minder goed zouden zijn beschermd dan huurders uit de privé-sector.

Er is geen reden waarom de eigenaars uit de openbare sector bevoorrecht zouden worden ten opzichte van de particuliere eigenaars.

Jammer genoeg wordt in heel het land (vooral in het Waalse Gewest) vastgesteld dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen de voormelde twee bepalingen niet naleven.

Wij zien bovendien niet goed in waarom de nieuwe Afdeling II niet voor huurders van sociale woningen zou gelden.

Om dus elke dubbelzinnigheid te vermijden en de huurders van sociale woningen op dezelfde grond als de particuliere huurders te beschermen, dient te worden bepaald dat de nieuwe afdeling II op hen van toepassing is.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY**

**J.-F. BARZIN.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 57**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 57**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 3**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 3**

**R.A 15252.**

## ART. 3

Remplacer cet article par ce qui suit :

"L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

*« Toutefois, les époux ne pourront se prévaloir de la nullité de ceux-ci que s'ils ont avisé le bailleur, par lettre recommandée à la poste de la modification de leur état civil ».*

## JUSTIFICATION

Cet article du projet prévoit que le bailleur « doit avoir connaissance » du mariage.

Cette notion est subjective, et la preuve de la « connaissance » ou de « l'ignorance » du mariage sera difficile et douteuse; c'est une source d'insécurité juridique.

Il y a dès lors lieu de libeller l'article 215, paragraphe 2, alinéa 2, comme explicité ci-avant.

## ART. 3

Dit artikel te vervangen als volgt :

"Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

*« De echtgenoten kunnen evenwel slechts de nietigheid ervan invoeren indien zij de verhuurder bijeen ter post aangetekende brief de wijziging van hun burgerlijke staat hebben medegedeeld ».*

## VERANTWOORDING

Dit artikel van het ontwerp bepaalt dat de verhuurder « kennis moet hebben » van het huwelijk.

Dat is een subjectief begrip. Het bewijs dat men kennis van het huwelijk had of daarentegen van die feiten onkundig was, is trouwens moeilijk te leveren en zal bovendien altijd twijfelachtig zijn. Het vormt dan ook een bron van rechtsonzekerheid.

Daarom is het nodig artikel 215, § 2, tweede lid, te formuleren zoals hier is voorgesteld.

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY**

**J.-F. BARZIN**

**J. DELRUELLE-GHOBERT.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 58**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 58**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 3**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 3**

**ART. 3**

Remplacer cet article par ce qui suit :

"L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

*« Toutefois, aucun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci si le bailleur n'a pas connaissance de leur mariage ».*

**JUSTIFICATION**

Selon le Conseil d'Etat, la disposition en projet sera mieux rédigée comme exposée ci-avant.

**ART. 3**

Dit artikel te vervangen als volgt :

"Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

*« Geen van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze uitgaan, invoeren indien de verhuurder geen kennis heeft van hun huwelijk ».*

**VERANTWOORDING**

Volgens de Raad van State kan de voorgenomen bepaling beter op die manier worden geformuleerd.

**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 59**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 59**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 5bis**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 5bis**

**ART. 5bis (nouveau)****ART. 5bis (nieuw)**

Insérer un article 5bis (nouveau), libellé comme suit :

Een artikel 5bis (nieuw) in te voegen, luidende :

*« Art. 5bis. — A l'article 1728quater au 2<sup>e</sup> alinéa du 1<sup>er</sup> paragraphe, remplacer les mots « 5 ans » par les mots « 12 mois ».*

*« Art. 5bis. — In het tweede lid van § 1 van artikel 1728quater, de woorden « vijf jaar » vervangen door de woorden « 12 maanden ». »*

**JUSTIFICATION**

Le projet ne soulève pas les cas insolubles dus à la rédaction de l'article 1728quater, qui permet au preneur, après un silence qui peut durer 5 ans, de se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement payées, ce qui crée une énorme insécurité pour tout le monde, notamment pour les copropriétés et appartements multiples, où ce qui est indu pour l'un, est dû par l'autre. De plus, décharge doit être donnée annuellement au gérant.

On ne peut pourtant pas laisser tous les comptes ouverts pendant 5 ans.

Ce délai devrait donc être ramené à un an.

**VERANTWOORDING**

In het ontwerp wordt geen melding gemaakt van de onoplosbare gevallen die als gevolg van artikel 1728quater zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen en meer bepaald in geval van medeëigendom en als het onroerend goed uit verscheidene appartementen bestaat. In die gevallen is wat door de ene niet is verschuldigd, immers verschuldigd door de andere. Voorts moet elk jaar aan de syndicus decharge worden verleend.

De rekeningen kunnen dan ook onmogelijk vijf jaar lang blijven openstaan.

Die termijn moet derhalve tot een jaar worden teruggebracht.

**J.-F. BARZIN**

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 60**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 60**

**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 5ter**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 5ter**

**R.A 15252.**

**ART. 5ter (nouveau)**

**ART. 5ter (nieuw)**

Insérer un article 5ter (nouveau), libellé comme suit :

Een artikel 5ter (nieuw) in te voegen, luidende :

*« Art. 5ter. — § 1<sup>er</sup>. Aucune taxe ou montant analogue, lié à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mis à charge du bailleur.*

*§ 2. Lorsque les parties sont liées par un contrat de louage ressortissant au livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne doit être payé par celle-ci. Ainsi aucune consommation d'eau, gaz ou électricité et /ou*

*services tels que téléphone, télex, téléfax, radio, TV, télédistribution,... et servant les lieux loués, ne peut être directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs.*

*« Art. 5ter. — § 1. Geen enkele taks of gelijkaardige som die aan het bewonen of het gebruik van het goed door de huurder is gekoppeld, kan ten laste van de verhuurder komen.*

*§ 2. Wanneer de partijen gebonden zijn door een huurcontract dat onder Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek valt, moet elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon door deze laatste worden betaald. Zo kan geen verbruik van*

*water, gas, elektriciteit en /of geen dienst zoals telefoon, telex, telefax, radio, televisie, kabeltelevisie, ... in het verhuurd goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd. »*

**JUSTIFICATION**

**VERANTWOORDING**

En ce qui concerne les charges, il y a lieu :

In verband met de lasten moet uitdrukkelijk worden verboden dat :

a) d'interdire explicitement que le bailleur, non concerné, puisse être rendu comptable ou responsable de frais qui ne le concernent à coup sûr pas.

a) de niet betrokken verhuurder verantwoordelijk of aansprakelijk kan worden gesteld voor kosten die hem beslist niet aangaan.

Il en va particulièrement ainsi au sujet des consommations d'eau (et, rarement des autres). Lorsqu'il y a plusieurs compteurs d'eau dans un immeuble, il n'est par exemple pas admissible que le bailleur doive supporter les frais ou consommations d'eau d'un preneur défaillant, pas plus qu'il n'en doit supporter les frais de bière ou de pain.

Dat gebeurt vooral met het waterverbruik (en in veel mindere mate voor ander verbruik). Wanneer er in een gebouw verscheidene watermeters zijn, is het bijvoorbeeld onaanvaardbaar dat de verhuurder de kosten voor waterverbruik van een in gebreke blijvende huurder moet dragen waar hij toch ook niet zijn uitgaven voor bier of brood moet betalen.

b) Il y a lieu également d'interdire explicitement de rendre le propriétaire coresponsable de taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux (2<sup>e</sup> résidence du preneur, taxe sur les dancings, etc.). Le SNP demande donc que soit spécifié : « aucune taxe ou analogue, liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mise à charge du bailleur ».

b) de eigenaar mee aansprakelijk kan worden gesteld voor taksen die gekoppeld zijn aan het bewonen of het gebruik van het verhuurde goed (tweede verblijf van de huurder, taks op discotheken enz.). Het NES vraagt dan ook dat duidelijk zou worden vermeld dat « geen enkele taks of gelijkaardige som die aan het bewonen of het gebruik van het goed door de huurder is gekoppeld, ten laste van de verhuurder kan komen ».

**J. DELRUELLE-GHOBERT**

**J.-P. de CLIPPELE**

**P. HATRY**

**J.-F. BARZIN.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 61**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

(1) **Commissiestuk nr. 61**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

**ART. 5quater**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

**ART. 5quater**

### ART. 5quater (nouveau)

Insérer un article 5quater (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 5quater. — *L'article 1731, § 1<sup>er</sup> du Code civil est remplacé par la disposition suivante :*

« § 1<sup>er</sup>. *S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé à l'entrée, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée en bon état. Les dégâts locatifs éventuels seront évalués par rapport à ce bon état supposé et ne pourront pas dépasser un mois de loyer. Le tout sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toute voie de droit.* »

#### JUSTIFICATION

L'article 1730 du Code civil impose un état des lieux détaillé à l'entrée et l'article 1731 précise que, faute de ce faire, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans l'état où elle se trouve à sa sortie.

Si l'ancienne rédaction — qui présumait que tout était en bon état à l'entrée — pouvait être excessive, elle se situait cependant largement dans le domaine du possible.

Au contraire, la nouvelle rédaction présume l'impossible : à la sortie, les lieux ne sont évidemment jamais dans le même état qu'à l'entrée.

### ART. 5quater (nieuw)

Een artikel 5quater (nieuw) in te voegen, luidende :

« Art. 5quater. — *Artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de onderstaande bepaling :*

« § 1. *Indien bij de ingebruikneming van het goed geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed in goede staat heeft ontvangen. Eventuele beschadigingen ten laste van de huurder zullen in vergelijking met deze vermoede goede staat worden begroot, en kunnen niet meer dan een maand huur bedragen; een en ander behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd.* »

#### VERANTWOORDING

In artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek wordt de verplichting opgelegd een omstandige plaatsbeschrijving op te maken bij het in gebruik nemen van het goed, en in artikel 1731 wordt bepaald dat de huurder bij ontstentenis van een dergelijke plaatsbeschrijving geacht wordt het gehuurde goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt bij het verlaten van het goed.

Ofschoon de vroegere tekst, waarbij werd aangenomen dat het goed zich bij de ingebruikneming ervan in goede staat bevond, wellicht een overdrijving inhield, behoorde zulks in grote mate tot de reële mogelijkheden.

De nieuwe tekst gaat evenwel uit van het onmogelijke; bij het verlaten van het gehuurde goed bevindt de woning zich vanzelfsprekend niet meer in dezelfde staat als bij het in gebruik nemen ervan.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 62**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 62**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 6**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 6**

ART. 6

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

1. Cet article instaure, comme loyer de base, le dernier loyer payé en 1983.
2. La vérification de plusieurs milliers de contrats a montré que ce loyer de 1983 ou autres est mal calculé par les parties (en plus ou en moins) et n'est donc pas le loyer légalement exigible. Le projet va donc légaliser les erreurs et ce depuis 1983.
3. Une justification invoquée par les auteurs du projet à la simplification. Or, ce sera l'inverse; qu'advient-il de tous les loyers payés en 1983 alors qu'ils étaient mal calculés et qui ont donc été corrigés en 1984, 1985, 1986... jusqu'en 1990. Les litiges et discussions seront gigantesques.
4. Enfin, les auteurs du projet ont perdu de vue que la loi de 1983 relative au blocage des loyers a instauré comme loyer de base aux calculs d'indexation, le loyer légalement exigible en 1983.

Or, les notions de loyers payés en 1983 et de loyer légalement exigible en 1983 sont tout à fait différentes. Sans compter que le loyer perçu ou payé en 1983 peut n'avoir pas été calculé correctement dans un sens ou dans l'autre.

De plus, entre 1985 et 1990, de nombreux propriétaires et locataires ont été amenés à revoir leurs calculs d'indexation pour s'assurer de leurs exactitudes et repartir du loyer légalement exigible en 1983.

En conséquence, repartir au niveau des calculs d'indexation du loyer payé en 1983 va :

- a) Remettre en question de nombreuses indexations calculées sur base de la loi de 1983;
- b) Entraîner de nombreux litiges. Quid en effet des nombreuses indexations calculées de 1983 à 1990 par référence au loyer légalement exigible. Faudra-t-il les revoir sur base du loyer payé en 1983...

J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.  
J. DELRUELLE-GHOBERT

ART. 6

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

1. Bij dit artikel wordt de laatste huurprijs die tijdens het jaar 1983 is betaald, als basishuurprijs ingevoerd.

2. Bij het verifiëren van duizenden huurovereenkomsten is gebleken dat de partijen bij de berekening van deze huurprijs van 1983 (of enige andere huurprijs) fouten (naar onder of boven toe) maken, en dat deze derhalve niet overeenstemt met de wettelijk eisbare huurprijs.

Door dit ontwerp zullen dientengevolge fouten worden gelegaliseerd **die sedert 1983 zijn gemaakt.**

3. De indieners van het ontwerp geven als verantwoording onder meer het streven naar vereenvoudiging.

Het tegendeel zal evenwel geschieden. Wat zal er immers gebeuren met de in 1983 betaalde huurprijzen die op foutieve wijze zijn berekend, en derhalve in 1984, 1985, 1986 ... tot in 1990 werden gecorrigeerd?

Zulks zal leiden tot een enorm aantal geschillen en betwistingen.

4. Ten slotte is het zo dat de indieners van het ontwerp over het hoofd hebben gezien dat de wet van 1983 tot blokkering van de huurprijzen voor de berekening van de indexering uitgaat van een basishuurprijs die de wettelijk eisbare huurprijs van 1983 was.

Het begrip in 1983 betaalde huurprijs valt evenwel helemaal niet samen met het begrip wettelijk eisbare huurprijs van 1983. Daarbij houdt men nog geen rekening met de mogelijkheid dat de in 1983 ontvangen of betaalde huurprijs niet correct werd berekend naar boven of naar onder toe.

Daarenboven hebben tal van eigenaars en huurders in de periode van 1985 tot 1990 de indexaanpassing opnieuw moeten berekenen om na te gaan of die wel klopte en zijn zij daarbij moeten uitgaan van de wettelijk eisbare huurprijs van 1983.

Indien men bijgevolg opnieuw uitgaat van de geïndexeerde huurprijzen betaald in 1983, dreigt zulks als gevolg te hebben :

a) dat talrijke indexaanpassingen berekend op basis van de wet van 1983 opnieuw ter discussie gesteld zullen worden;

b) dat er tal van geschillen zullen ontstaan. Quid immers met de talloze indexaanpassingen berekend tussen 1983 en 1990, waarbij men is uitgegaan van de wettelijk eisbare huurprijs... ? Moet men die dan herzien op basis van de huurprijs betaald in 1983... ?

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 63**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 63**

**Justitie**

(1)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 14**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 14**

## ART. 14

Remplacer cet article par ce qui suit :

" §1er.- *La présente loi s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur.*

§ 2. — *Tout bail écrit à durée déterminée conclu antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi demeure régi par les dispositions du Code civil et des lois en vigueur au moment de sa conclusion, nonobstant l'abrogation ou la modification de ces dispositions, et ce jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties.*

§ 3. — *Pour tout bail verbal, tout bail à durée indéterminée, et tout bail prorogé en vertu de dispositions législatives, qui seraient en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties disposent d'un délai de un an à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit pour conclure un nouveau bail régi par la présente loi, soit pour donner un préavis de 6 mois mettant fin au bail. A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les dispositions de la présente loi.*

## JUSTIFICATION

A part quelques exceptions, l'idée de cet article du projet est clairement exprimée. « La présente loi s'applique aux baux conclus avant son entrée en vigueur ».

Cette disposition est tout à fait critiquable : elle organise la rétroactivité pour plusieurs années : elle place les parties devant des dispositions qu'elles ne pouvaient pas connaître; elle rend légal ce qui était illégal et inversement... Bref, il est impossible d'admettre une telle prescription.

## ART. 14

Dit artikel te vervangen als volgt :

" §1.- *Deze wet is van toepassing op de na haar inwerkingtreding gesloten huurovereenkomsten.*

§ 2. — *Op elke, vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten schriftelijke huurovereenkomst met bepaalde duur blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en van de bij het sluiten van de overeenkomst geldende wetten van kracht, ongeacht de opheffing of de wijziging van die bepalingen, en dit tot de eerste vervaldag waarop de huurovereenkomst door een der partijen kan worden opgezegd.*

§ 3. — *Voor elke mondelinge huurovereenkomst, elke huurovereenkomst van onbepaalde duur en elke krachtens wetsbepalingen verlengde huurovereenkomst die bij de inwerkingtreding van deze wet op haar beloop zou zijn, beschikken de partijen over een termijn van een jaar te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten waarvoor deze wet geldt, of om met een opzegging van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst te maken. Anders krijgt de huurovereenkomst een onbepaalde duur en zijn de bepalingen van deze wet erop toepasselijk. »*

## VERANTWOORDING

Behoudens enkele uitzonderingen is de opzet van dit artikel van het ontwerp duidelijk uitgedrukt. « Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan ».

Die bepaling is vatbaar voor heel wat kritiek. Zij voert terugwerkende kracht in voor verscheidene jaren; zij confronteert de partijen met bepalingen die zij niet konden kennen; zij maakt wettelijk wat onwettelijk was en omgekeerd. Kortom : een dergelijk voorschrift is onaanvaardbaar.

P. HATRY

J.-F. BARZIN

J. DELRUELLE-GHOBERT

J.-P. de CLIPPELE.

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 64**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 64**

**Justitie**

(4)

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 14**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 14**

**R.A 15252.**

**ART. 14**

Supprimer le § 1er de cet article.

**JUSTIFICATION**

Ce paragraphe stipule que la loi nouvelle s'applique aux conventions existantes, qui peuvent avoir été conclues depuis un temps considérable : 7 ans au moins!

1) Ceci place les parties, a posteriori, dans des règles ou des situations qu'elles ne pouvaient pas connaître, et qu'elles auraient pu traiter autrement si elles les avaient connues.

2) Par ailleurs, l'application de ce système soulève nombre de question :

— les locaux loués à titre de résidence secondaire, mais « sans justification expresse etc », pourront-ils devenir des résidences principales?

— Un preneur à bail même écrit, mais sans durée spécifiée, jouit d'un bail de 9 ans, alors que, si les parties avaient connu la nouvelle loi, le bail serait de 3 ans. C'est l'insécurité juridique: la nouvelle loi aurait pu prévoir l'inverse.

Ce premier paragraphe de l'article 14 pose le problème du caractère rétroactif ou non des lois.

**ART. 14**

Paragraaf 1 van dit artikel te doen vervallen.

**VERANTWOORDING**

Die paragraaf stelt dat de nieuwe wet van toepassing is op de bestaande overeenkomsten, die al lang geleden gesloten kunnen zijn : ten minste 7 jaar geleden!

1) Daardoor staan de partijen a posteriori tegenover regels en toestanden die zij niet konden kennen en waarop zij anders hadden kunnen reageren als zij deze hadden gekend.

2) De toepassing van die regeling doet tal van vragen rijzen :

— kunnen als tweede verblijf maar zonder uitdrukkelijke staving gehuurde lokalen een hoofdverblijfplaats worden?

— een huurder met een zelfs schriftelijke overeenkomst, maar zonder welbepaalde duur, geniet een overeenkomst van 9 jaar, terwijl de looptijd 3 jaar zou geweest zijn als de partijen de nieuwe wet hadden gekend. Dat is rechtsonzekerheid : de nieuwe wet had in het tegenovergestelde kunnen voorzien.

Die eerste paragraaf van artikel 14 doet ook vragen rijzen in verband met de terugwerkende kracht van de wetten.

**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY.**

**1190 - 1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 65**  
**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 65**  
**(1) Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**Mme DELRUELLE-GHOBERT**  
**ET CONSORTS**

**ART. 14**

Au § 4 de cet article, entre le mot "paix" et le mot "conformément", insérer les mots "à défaut d'accord entre les parties".

**JUSTIFICATION**

On ne voit pas pourquoi l'intervention du juge est nécessaire s'il y a encore des parties; le texte doit dès lors le prévoir.

**J. DELRUELLE-GHOBERT**  
**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN.**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT VAN**  
**Mevr. DELRUELLE-GHOBERT**  
**c.s.**

**ART. 14**

In § 4 van dit artikel, tussen de woorden "vastgelegd in dat artikel" en de woorden "de vrede-rechter", in te voegen de woorden "bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen".

**VERANTWOORDING**

Er is geen reden waarom de rechter zich met de zaak zou bemoeien als er nog partijen zijn; de tekst dient daarmee rekening te houden.

**R.A 15252.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 66**  
**Justice**



**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 66**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 14**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 14**

**ART. 14**

Au § 4 de cet article, remplacer les mots "un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal" par les mots "à tout bail écrit à durée indéterminée ou déterminée ou un bail verbal".

**JUSTIFICATION**

Il n'y a aucune raison d'exclure du champ d'application de cette mesure transitoire les baux à durée déterminée.

D'ailleurs, dans une précédente mouture de l'actuel projet de loi, aucune distinction n'était faite entre les baux à durée indéterminée et les baux à durée déterminée.

Retenir le libellé proposé aurait pour conséquence de sanctionner les propriétaires qui liés avec leurs locataires dans le cadre d'un bail à durée déterminée n'ont pas donné renon dans les formes et délais conventionnels.

De plus, le § 2 de l'Art. 14 précise :

«Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi»

**J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.**

\*

\*      \*

**ART. 14**

In § 4 van dit artikel, de woorden "een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst" te vervangen door de woorden "elke schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde dan wel bepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst."

**VERANTWOORDING**

Er is geen enkele reden om de huurovereenkomsten met bepaalde duur uit te sluiten van de toepassingssfeer van deze overgangsmaatregel.

In een vorige versie van dit wetsontwerp werd trouwens geen enkel onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten met onbepaalde duur en die met bepaalde duur.

Zou men de voorgestelde redactie in stand laten, dan zou dit tot gevolg hebben dat de eigenaars worden bestraft die met hun huurders een huurovereenkomst met bepaalde duur hebben en die overeenkomst niet binnen de overeengekomen termijnen en met inachtneming van de overeengekomen vormen hebben opgezegd.

Voorts bepaalt § 2 van artikel 14: "de bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerking-treding van deze wet."

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 67**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 67**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

---

**Session de 1990 - 1991**

---

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**ART. 15**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

---

**Zitting 1990 - 1991**

---

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ART. 15**

**R.A 15252.**

**ART. 15**

A cet article remplacer les mots "sont réputés .... de la même loi" par les mots "sortent pleinement leurs effets".

**JUSTIFICATION**

Pour les baux à durée indéterminée, les préavis donnés — généralement en 1989 — sont réputés « non venus ». Il ne faut pas perdre de vue que la loi du 22 décembre 1989 les avait suspendus.

Cette rétroactivité du projet de loi engendre une insécurité encore plus grande que celle de l'article 14.

Ajoutons que plusieurs bailleurs croiront que les préavis donnés sont valables, et se trouveront coincés dans un bail de neuf ans.

Nous ne pouvons que nous insurger devant ce genre de dispositions, dont l'excès est encore amplifié par l'article 14.

**ART. 15**

In dit artikel de woorden "hebben geen uitwerking .... van dezelfde wet" te vervangen door de woorden "hebben volledige uitwerking".

**VERANTWOORDING**

Voor huurovereenkomsten met onbepaalde duur worden de — doorgaans in 1989 — gegeven opzeggingen geacht « geen uitwerking te hebben ». Men mag niet vergeten dat zij door de wet van 22 december 1989 geschorst waren.

Die terugwerkende kracht van het wetsontwerp brengt nog meer rechtsonzekerheid teweeg dan die welke het gevolg is van artikel 14.

Daar komt nog bij dat veel verhuurders zullen denken dat de gegeven opzeggingen geldig zijn en zij nu vastzitten in een huurovereenkomst van negen jaar.

Wij kunnen niets anders dan protesteren tegen dergelijke bepalingen waarvan het buitensporig karakter nog verergerd wordt door artikel 14.

**J.-P. de CLIPPELE**  
**P. HATRY**  
**J.-F. BARZIN**  
**J. DELRUELLE-GHOBERT.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 68**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 68**

**(1) Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. HATRY ET CONSORTS**

**ART. 16**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. HATRY c.s.**

**ART. 16**

## ART. 16

## ART. 16

Remplacer cet article par ce qui suit :

Dit artikel te vervangen als volgt :

" A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est établie par toute voie de droit."

" Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en van de mondelingen huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, die vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld."

### JUSTIFICATION

L'article proposé dans le projet de loi fixe le début d'un bail sans date certaine, à la date de l'inscription du locataire au registre de la population, celle-ci étant légalement réputée être postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1984.

Cette affirmation légale, pour l'inscription qui se serait faite avant cette date, est tout à fait extraordinaire. La loi affirme ce qui n'est pas.

De plus un bail commencé en 1984, mais pour lequel le preneur ne se serait fait inscrire dans les registres de la population qu'en 1989, deviendrait un bail de 9 ans commencé en cette année 1989.

Aucune de ces situations n'est admissible.

Il est en outre surprenant que dans l'exposé des motifs relatifs à l'article 14, l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est considérée comme un critère objectif alors que dans l'exposé des motifs toujours portant sur l'article 1 de la nouvelle section II, la même notion d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est fortement critiquée.

Il y a dès lors là deux poids deux mesures. Quand il s'agit de favoriser le locataire, le critère de l'inscription est valable. Par contre pour le bailleur, c'est le contraire.

### VERANTWOORDING

Dit artikel bepaalt dat de aanvangsdatum van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening de datum van de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister is, en dat die inschrijving wettelijk geacht wordt na 1 januari 1984 te zijn gebeurd.

Die wettelijke bevestiging, voor de inschrijving die vóór die datum zou zijn gebeurd, is volstrekt merkwaardig. De wet bevestigt wat niet is.

Voorts zou een huurovereenkomst die in 1984 is ingegaan maar waarvoor de huurder zich pas in 1989 in de bevolkingsregisters deed inschrijven, een in dat jaar 1989 ingegane huurovereenkomst van 9 jaar worden.

Zulks is in geen geval aanvaardbaar.

Merkwaardig is ook dat de inschrijving van de huurder in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting bij artikel 14 een objectief criterium wordt genoemd, terwijl op diezelfde inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting in verband met artikel 1 van de nieuwe afdeling II scherpe kritiek wordt geïfend.

Dat zijn dus twee maten en twee gewichten. Als het in het voordeel van de huurder is, dan is het criterium van de inschrijving aanvaardbaar, maar voor de verhuurder is het juist andersom.

P. HATRY  
J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 69  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 69  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. BARZIN ET CONSORTS**

**ART. 16**

**In fine de cet article, remplacer « 1987 » par « 1983 ».**

**JUSTIFICATION**

La date du 1<sup>er</sup> janvier 1983 apparaît comme plus opportune.

**J.-F. BARZIN.  
J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. BARZIN c.s.**

**ART. 16**

Aan het slot van dit artikel, het jaartal "1987" te vervangen door het jaartal "1983".

**VERANTWOORDING**

De datum van 1 januari 1983 verdient volgens ons de voorkeur.

**R.A 15252.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 70**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 70**

**Justitie**

## **SENAT DE BELGIQUE**

---

**Session de 1990 - 1991**

---

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme DELRUELLE-GHOBERT  
ET CONSORTS**

### **ART. 16**

In fine de cet article, remplacer le millésime "1987" par le millésime "1984".

### **JUSTIFICATION**

1984 était la date initialement proposée par le Ministre de la Justice.

**J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.**

**R.A 15252.**

## **BELGISCHE SENAAT**

---

**Zitting 1990 - 1991**

---

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT  
c.s.**

### **ART. 16**

Aan het slot van dit artikel, het jaartal "1987" te vervangen door het jaartal "1984".

### **VERANTWOORDING**

Oorspronkelijk had de Minister van Justitie 1984 als datum voorgesteld.

**R.A 15252.**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 71**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 71**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**MME DELRUELLE ET CONSORTS**

**ART. 17**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. DELRUELLE c.s.**

**ART. 17**

ART. 17

Supprimer cet article

JUSTIFICATION

Les limites de la délégation du législatif à l'Exécutif n'apparaissent pas des plus claires.

Le champ d'application de ces dispositions apparaît comme beaucoup trop vaste et pourrait permettre de nouvelles modifications du Code Civil quant à la matière du contrat de location et ce, sans véritable intervention du pouvoir législatif.

J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.

\*

\*       \*

ART. 17

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De grenzen van de wetgevingsdelegatie aan de uitvoerende macht zijn vrij vaag.

Het toepassingsgebied van deze bepalingen lijkt veel te ruim en zou ertoe kunnen leiden dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het stuk van de huurovereenkomst opnieuw worden gewijzigd, zonder dat de wetgevende macht daarin wordt gekend.

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 72  
Justice

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 72  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. DESMEDT**

**ART. 2**

Ajouter au § 1er de l'article 3 proposé, un quatrième alinéa, libellé comme suit :

*« Les parties peuvent y mettre fin de commun accord à tout moment, à condition que cet accord soit constaté par un écrit faisant expressément référence à la présente disposition ».*

**JUSTIFICATION**

Selon le droit commun, il faut admettre que si les parties sont d'accord, elles peuvent mettre fin anticipativement au contrat. Ce principe a été rappelé lors des travaux en Commission. Il est à craindre cependant que l'application de ce principe ne suscite des difficultés si des mesures ne sont pas prises pour que l'accord soit donné en toute clarté, et en pleine connaissance de cause, surtout dans le chef du locataire.

**C. DESMEDT.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

Paragraaf 1 van het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met een vierde lid, luidende :

*« De partijen kunnen in onderlinge overeenstemming te allen tijde de huur beëindigen, op voorwaarde dat die overeenstemming bijgeschrift wordt vastgesteld, waarbij uitdrukkelijk naar deze bepaling wordt verwezen ».*

**VERANTWOORDING**

Naar luid van het gemeen recht kunnen beide partijen, wanneer ze het eens zijn, de overeenkomst voortijdig beëindigen. Dat beginsel is tijdens de werkzaamheden in commissie in herinnering gebracht. Niettemin mag worden gevreesd dat er problemen rijzen bij de toepassing van dat beginsel, tenzij er maatregelen komen zodat de instemming in alle duidelijkheid en met volledige kennis van zaken, vooral dan vanwege de huurder, wordt gegeven.

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 73**  
**Justice**

( 1 )

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 73**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. DESMEDT**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

**ART. 2**

A l'article 3, proposé, remplacer au § 2, premier alinéa, les mots "le bailleur peut toutefois mettre fin au bail à tout moment" par les mots "Le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat."

**JUSTIFICATION**

Si on peut admettre que le bailleur puisse retrouver l'usage de son bien pour l'occuper personnellement, cela ne justifie cependant pas qu'à tout moment il puisse obtenir le départ d'un locataire qui pourrait éventuellement n'être dans les lieux que depuis quelques mois. Lorsque un propriétaire concède un bien en location, il doit en accepter les conséquences et agir en respectant les droits du preneur.

Il s'impose donc de revenir au texte initial du projet et donc de limiter cette possibilité offerte au bailleur à l'expiration de chaque triennat.

**C. DESMEDT.**

\*

\*       \*

**ART. 2**

In § 2, eerste lid, van het voorgestelde artikel 3, de zinsnede "De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen" te vervangen door de zinsnede "De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode".

**VERANTWOORDING**

Indien men toestaat dat de verhuurder het goed opnieuw kan gebruiken om het zelf te betrekken, betekent dit toch niet dat hij te allen tijde een huurder kan doen vertrekken, die het goed misschien nog maar sedert enkele maanden bewoont. Wanneer een eigenaar een goed verhuurt, moet hij de gevolgen daarvan aanvaarden en zo handelen dat hij de rechten van de huurder naleeft.

Het is dus nodig de oorspronkelijke tekst van het ontwerp opnieuw in te voeren zodat de verhuurder van die mogelijkheid alleen gebruik kan maken bij het verstrijken van elke driejarige periode.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 74**

**Justice**

( $\frac{1}{-}$ )

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 74**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. DESMEDT**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

A l'article 3 proposé, supprimer le § 4.

**JUSTIFICATION**

Le projet de loi posant comme principe de base une durée de neuf ans pour le bail et visant à assurer la sécurité d'occupation du locataire, il n'est pas logique de permettre au bailleur de mettre fin au bail après 3 ou 6 ans sans motif mais moyennant le paiement d'une indemnité.

Il ne paraît pas opportun de permettre à un contractant de "racheter" un droit.

**C. DESMEDT.**

\*

\*

\*

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 3, § 4 te doen vervallen.

**VERANTWOORDING**

Aangezien het wetsontwerp 9 jaar als basishuurtermijn stelt en de huurder zekerheid van bewoning wil bieden, is het niet logisch dat de verhuurder na 3 of 6 jaar zonder opgaaf van redenen, maar met betaling van een vergoeding, een einde kan maken aan de huurovereenkomst.

Het gaat niet aan een contractant in staat te stellen een recht "terug te kopen".

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 75**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 75**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. DESMEDT**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

**ART. 2**

Au § 6, dernier alinéa, de l'article 3 proposé, ajouter une phrase libellée comme suit :

"Il se poursuit aux conditions du bail originaire."

**Justification**

Il faut éviter que les dispositions du § 6 ne permettent d'éluder les conséquences de la durée de principe de 9 ans pour l'ensemble des baux d'habitation.

En particulier il faut éviter qu'un bailleur ne donne congé au terme des 3 ans et ne décide ensuite de conclure un bail de neuf ans avec le même locataire mais à d'autres conditions.

L'amendement prévoit donc qu'au delà de 3 ans, le bail se poursuivra aux mêmes conditions. —

**C. DESMEDT.**

\*  
\*      \*

**ART. 2**

Aan § 6, laatste lid, van het voorgestelde artikel 3 de volgende volzin toe te voegen :

"Ze wordt voortgezet op dezelfde voorwaarden als bedongen in de aanvankelijke huurovereenkomst."

**VERANTWOORDING**

Er dient te worden vermeden dat de bepalingen van § 6 het mogelijk maken aan de gevolgen te ontsnappen van de basistermijn van 9 jaar voor overeenkomsten inzake woninghuur.

Meer bepaald dient te worden vermeden dat de verhuurder na 3 jaar de overeenkomst opzegt en vervolgens beslist een huurovereenkomst van 9 jaar te sluiten met dezelfde huurder, maar op andere voorwaarden.

Het amendement bepaalt dat de huurovereenkomst op dezelfde voorwaarde wordt voortgezet.

---

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 76**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 76**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. DESMEDT**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

ART. 2

Après l'article 3 proposé, insérer un article 3bis (nouveau), rédigé comme suit:

"ART. 3bis.- L'article 1742 du Code civil est remplacé par la disposition suivante:

La mort du bailleur ne met pas fin au contrat de location.  
En cas de décès du preneur, ses héritiers peuvent mettre fin  
à la location moyennant un congé de 3 mois adressé au  
bailleur".

Justification

Fréquemment lors du décès du preneur, on se trouve devant  
des situations difficiles étant donné que les héritiers sont  
contraints de poursuivre un bail dont ils n'ont  
personnellement pas l'usage.

Il apparaît donc souhaitable de permettre aux héritiers du  
preneur décédé de mettre fin au bail moyennant un préavis de  
3 mois, ce délai permettant au bailleur de remettre son bien  
en location.

C. DESMEDT.

\*

\*

\*

**ART. 2**

Na het voorgestelde artikel 3 een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende:

"ART. 3bis.- Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

"Art. 1742.- De huurovereenkomst wordt niet beëindigd door het overlijden van de verhuurder. Indien de huurder overlijdt, kunnen diens erfgenamen de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden."

**VERANTWOORDING**

Wanneer de huurder overlijdt, gebeurt het vaak dat diens erfgenamen in de nesten zitten omdat zij de huurovereenkomst moeten voortzetten ofschoon zij het gehuurde goed niet zelf betrekken.

Het lijkt dus wenselijk de erfgenamen van de huurder in staat te stellen de huurovereenkomst te beëindigen met een opzegging van drie maanden zodat de verhuurder de kans krijgt het goed opnieuw te huur aan te bieden.

---

( 1 )

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 76**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 76**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. DESMEDT**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

ART. 2

Après l'article 3 proposé, insérer un article 3bis (nouveau), rédigé comme suit:

"ART. 3bis.- L'article 1742 du Code civil est remplacé par la disposition suivante:

La mort du bailleur ne met pas fin au contrat de location.  
En cas de décès du preneur, ses héritiers peuvent mettre fin  
à la location moyennant un congé de 3 mois adressé au  
bailleur".

Justification

Fréquemment lors du décès du preneur, on se trouve devant  
des situations difficiles étant donné que les héritiers sont  
contraints de poursuivre un bail dont ils n'ont  
personnellement pas l'usage.

Il apparaît donc souhaitable de permettre aux héritiers du  
preneur décédé de mettre fin au bail moyennant un préavis de  
3 mois, ce délai permettant au bailleur de remettre son bien  
en location.

C. DESMEDT.

\*

\*      \*

**ART. 2**

Na het voorgestelde artikel 3 een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende:

"ART. 3bis.- Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

"Art. 1742.- De huurovereenkomst wordt niet beëindigd door het overlijden van de verhuurder. Indien de huurder overlijdt, kunnen diens erfgenamen de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden."

**VERANTWOORDING**

Wanneer de huurder overlijdt, gebeurt het vaak dat diens erfgenamen in de nesten zitten omdat zij de huurovereenkomst moeten voortzetten ofschoon zij het gehuurde goed niet zelf betrekken.

Het lijkt dus wenselijk de erfgenamen van de huurder in staat te stellen de huurovereenkomst te beëindigen met een opzegging van drie maanden zodat de verhuurder de kans krijgt het goed opnieuw te huur aan te bieden.

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 77**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 77**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

**Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.**

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. DESMEDT**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

**Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.**

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

**ART. 2**

Au deuxième alinéa de l'article 11 proposé, remplacer les mots "au plus tard un mois avant l'expiration du bail" par les mots "au plus tard trois mois avant l'expiration du bail".

**Justification**

Lorsqu'une location prend fin, les parties doivent prendre à temps des dispositions nécessaires et le bailleur doit notamment pouvoir organiser la remise en location de son bien. La mise en location s'opère généralement durant le dernier trimestre de la location en cours.

Il faut dès lors que l'éventuelle demande de prorogation du preneur soit faite dans un délai raisonnable avant la fin du bail pour que les parties sachent exactement à quoi s'en tenir. Un délai de 3 mois paraît donc nécessaire.

**C. DESMEDT.**

\*  
\*      \*

**ART. 2**

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 11 de woorden "uiterlijk één maand vóór de verval dag van de huur" te vervangen door de woorden "uiterlijk drie maanden vóór de verval dag van de huur".

**VERANTWOORDING**

Wanneer een huurovereenkomst eindigt, moeten de partijen de nodige maatregelen tijdig treffen. Zo moet de verhuurder onder meer de kans krijgen het goed opnieuw te huur aan te bieden. In de regel gebeurt dat tijdens het laatste kwartaal van de lopende huurovereenkomst.

Bijgevolg moet de huurder een eventuele verlenging aanvragen binnen een redelijke termijn vóór het einde van de huurovereenkomst opdat de partijen precies weten waar zij aan toe zijn. Een termijn van drie maanden lijkt dus wel een noodzaak te zijn.

---

1190 - 1 (1990-1991)

Document de commission n° 78

Justice

(1)

1190 - 1 (1990-1991)

Commissiestuk nr. 78

Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. DESMEDT**

**ART. 2**

R.A 15252.

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. DESMEDT**

**ART. 2**

R.A 15252.

## ART. 2

A l'article 11, deuxième alinéa, proposé, remplacer la phrase "Il en fixe la durée, qui doit être déterminée" par la phrase "Il en fixe la durée qui ne peut excéder trois ans".

## JUSTIFICATION

Il ne paraît pas raisonnable que la loi ne fixe pas une durée maximum pour la prorogation accordée par le Juge de Paix, d'autant plus qu'une seconde prorogation peut être accordée. On risquerait ainsi d'aboutir pratiquement à des baux à vie, la prorogation pouvant être de plusieurs années. La logique du système voulu par la loi impose de fixer une durée maximale légale à la prorogation.

C. DESMEDT.

\*

\*       \*

## ART. 2

In het derde lid van het voorgestelde artikel 11 de volzin "Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast." te vervangen door de volzin "Hij stelt de duur ervan vast, die niet meer dan drie jaar mag bedragen".

## VERANTWOORDING

Het lijkt niet redelijk dat de wet geen maximumduur bepaalt voor de verlenging die de vrederechter toestaat, temeer omdat die verlenging kan worden hernieuwd. In de praktijk dreigt dat tot levenslange huurovereenkomsten te leiden, aangezien die met vele jaren kunnen worden verlengd. Volgens de basisidee van de regeling die de wetgever wil invoeren, moet er voor de verlenging een wettelijke maximumduur worden vastgesteld.

---

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n°79**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 79**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. ARTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. ARTS.**

**ART. 2**

**ART. 2**

A) In het eerste lid van het voorgestelde artikel 10, het woord "waarborg" in te voegen tussen de woorden "mag deze" en de woorden "een bedrag gelijk aan".

**Verantwoording**

Voor alle duidelijkheid en gezien het dwingend karakter van deze tekst, betreft het hier volgens het eerste lid de in een som geld bestaande waarborg die niet hoger mag zijn dan drie maanden huur. (Cfr. Kamerverslag, 1357/10-1990/91, p.133)

B) In het tweede lid van dezelfde bepaling de woorden "De waarborg" te vervangen door de woorden "Deze waarborg".

**Verantwoording**

Het betreft een materiële tekstcorrectie.

**A. ARTS.**

\*  
\*                      \*

**ART. 2**

A) Au premier alinéa de l'article 10 proposé à cet article, remplacer les mots "celle-ci ne peut excéder" par les mots "cette garantie ne peut excéder".

**JUSTIFICATION**

Pour plus de clarté et compte tenu du caractère impératif de ce texte, il y a lieu de dire clairement au premier alinéa que c'est la garantie, consistant en une somme d'argent, qui ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer (cf. le rapport de la Chambre, 1357/10-1990/91, p. 133).

B) Remplacer, au deuxième alinéa de cette même disposition, les mots "La garantie" par les mots "Cette garantie".

**JUSTIFICATION**

Il s'agit d'une correction matérielle.

---

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 80**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 80**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. ARTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. ARTS**

**ART. 2**

ART. 2

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 9 de tweede volzin te vervangen als volgt:

"In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, zonder evenwel het verstrijken van de lopende driejarige periode te moeten afwachten en mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom."

Verantwoording

De zinssnede "te allen tijde beëindigen" lijkt strijdig te zijn met het bepaalde "onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4". Voor alle duidelijkheid wordt daarom toegevoegd dat de verkrijger niet de beëindiging van de lopende driejaarlijkse periode moet afwachten.

J. DELRUELLE-GHOBERT  
J.-P. de CLIPPELE  
P. HATRY  
J.-F. BARZIN.

\*

\*       \*

**ART. 2**

Remplacer la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 9 proposé par ce qui suit:

"Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et aux conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, sans devoir attendre l'expiration de la période triennale en cours et moyennant un congé notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois de la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété."

**JUSTIFICATION**

Il semble y avoir une contradiction entre les mots "mettre fin à tout moment" et les mots "aux conditions visées à l'article 3, §§ 2, 3 et 4".

Pour la clarté, nous précisons donc que l'acquéreur n'est pas tenu d'attendre l'expiration de la période triennale en cours.

---

(A)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 81**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 81**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. ARTS**

**ART. 2**

Compléter le § 4, deuxième alinéa, de l'article 3 proposé, par la phrase suivante :

"Elle doit être versée au plus tard huit jours avant la fin du bail."

**JUSTIFICATION**

Le laps de temps dans lequel l'indemnité doit être payée est ainsi fixé avec certitude.

**A. ARTS.**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. ARTS.**

**ART. 2**

Aan § 4, tweede lid, van het voorgestelde artikel 3, een zin toe te voegen, luidende :

"Zij moet betaald worden uiterlijk acht dagen vóór het einde van de huurovereenkomst."

**VERANTWOORDING**

Hierbij wordt zekerheid gebracht m.b.t. het tijdsbestek waarbinnen de vergoeding betaald dient te worden.

**R.A 15252.**

1190 - 1 (1990-1991)

Document de commission n° 82

Justice

(1) 1190 - 1 (1990-1991)  
Commissiestuk nr. 82  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. ARTS**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
DE H. ARTS**

**ART. 2**

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden "ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen" te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

De toevoeging van een voorbeeld van "de belangen van de twee partijen", m.n. de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen zal een averechts effect kunnen teweegbrengen.

Indien de verhuurder de keuze heeft tussen (hoog)bejaarde huurders (wat is hoge leeftijd?) en andere, zou hij kunnen opteren voor de andere.

De formulering van het derde lid zonder die toevoeging, is afdoende.

A. ARTS.

\*

\*

\*

**ART. 2**

Au troisième alinéa de l'article 11 proposé, supprimer les mots "et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties".

**JUSTIFICATION**

Citer, à titre d'exemple de "l'intérêt des deux parties" le grand âge éventuel d'une des parties, pourrait produire un effet inverse à l'objectif poursuivi.

Si le bailleur a le choix entre des locataires d'un (très) grand âge (qu'est le "grand âge" ?) et d'autres, il pourrait donner la préférence à ces derniers.

Le texte du troisième alinéa est très satisfaisant sans cette précision.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 83**

**Justice**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 83**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**16 janvier 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**Mme HERMAN-MICHELSENS**  
**ET M. PEDE**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**16 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT VAN**  
**Mevr. HERMAN-MICHELSENS**  
**EN DE H. PEDE**

**ART. 2**

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, het tweede lid aan te vullen als volgt :

"Dit geldt ook voor alle personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden genoemd."

## VERANTWOORDING

Soms kan een verhuurder -helemaal niet ten onrechte- een onmiddellijk voordeel willen halen uit de verhuring van zijn goed, doch met behoud van de mogelijkheden die hem worden geboden om het goed later ter beschikking te stellen van personen die hem dierbaar zijn en bij wie hij meent moreel in het krijt te staan. Daarom lijkt het aangewezen en billijk in een uitzondering te voorzien voor personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden vermeld. Op die manier kan de verhuurder ook voor hen het recht invoeren om te allen tijde opnieuw over het goed te beschikken, teneinde "het persoonlijk te betrekken".

L. HERMAN-MICHELSENS  
J. PEDE.

\*

\* \*

## ART. 2

A l'article 3, § 2, proposé, compléter le deuxième alinéa par la disposition suivante :

"Il peut en outre s'agir de toutes personnes nommément désignées dans le bail".

## JUSTIFICATION

Il peut se faire qu'un bailleur souhaite fort légitimement tirer un profit immédiat de la location de son bien tout en préservant des possibilités de mise à la disposition ultérieure de ce bien en faveur de personnes qui lui sont chères et vis-à-vis de qui il estime avoir contracté une dette morale. Il apparaît opportun et juste qu'une exception soit prévue en faveur de personnes nommément désignées dans le bail en faveur de qui le bailleur pourra exciper du droit de récupérer le bien à tout moment pour « occupation personnelle ».

---

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 84  
Justice

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 84  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**Mme. HERMAN-MICHIELSENS ET M. PEDE**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. HERMAN-MICHIELSENS EN DE H. PEDE**

**ART. 2**

ART. 2

Het door dit artikel voorgestelde artikel 2 te doen vervallen.

Verantwoording

Die bepaling is volstrekt overbodig want ze overlapt een bepaling die al in het Burgerlijk Wetboek staat.

Volgens artikel 2 van het ontwerp "moet het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid beantwoorden".

Dat nieuwe artikel is in zekere zin een aanvulling en verduidelijking van het huidige eerste lid van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, dat luidt als volgt : "De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren".

Er zullen dus twee bepalingen in het Burgerlijk Wetboek opgenomen zijn die eenzelfde inhoud dekken maar anders geformuleerd zijn. Het spreekt voor zich dat een dergelijke dubbele norm de toetsing door de rechter zal bemoeilijken.

L. HERMAN-MICHELSENS  
J. PEDE.

\*

\*

\*

**ART. 2**

Supprimer l'article 2 proposé à cet article.

**JUSTIFICATION**

Cette disposition est parfaitement inutile, car faisant double emploi avec une disposition déjà contenue dans le Code civil.

Le projet prévoit en son article 2 que "le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité."

Ce nouvel article complète et précise en quelque sorte l'actuel alinéa 1er de l'article 1720 du Code civil, libellé comme suit : "Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce."

Le Code civil comprendra, dès lors, deux dispositions ayant la même portée, mais formulées différemment.

Il est évident qu'une telle double norme compliquera la tâche du juge.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 85**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 85**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme HERMAN-MICHIELSENS  
ET M. PEDE**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. HERMAN-MICHIELSENS  
EN DE H. PEDE**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

## ART. 2

A l'article 3, § 1er, proposé, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

*« Tout bail écrit visé à l'article 1<sup>er</sup> est réputé conclu pour une durée de neuf ans, sauf si les parties au contrat ont convenu d'une durée déterminée. »*

## JUSTIFICATION

Les parties à un bail écrit doivent être libres de déterminer elles-mêmes la durée de ce bail.

Elles peuvent ainsi fixer une durée autre que celle de neuf ans qui est imposée par la loi et qui doit être considérée comme totalement injustifiée voire dangereuse.

Il est faux de croire que la conclusion d'un bail de neuf ans offre une meilleure protection au locataire. Ni les promoteurs, ni les investisseurs, qu'ils soient grands ou petits, ni les administrateurs de biens immobiliers ne seront enclins à investir dans un secteur dont la rentabilité, par rapport à celle d'autres secteurs, est à tout le moins douteuse; une gestion rationnelle des biens deviendra impossible, des limites seront imposées au crédit hypothécaire eu égard à la durée garantie du logement, le marché immobilier connaîtra une longue période d'instabilité et les propriétaires se sentiront complètement lésés, avec comme conséquence que l'on n'investira plus dans le secteur du logement, ce dont les locataires seront les premières victimes parce que seules des possibilités de logement suffisantes permettent d'atteindre l'équilibre souhaité.

Il faut par ailleurs inciter les parties à ne conclure que des baux écrits. Les baux verbaux sont trop aléatoires. Comment prouver en effet, après cinq ou six ans, la date de prise de cours du bail?

Le locataire à qui il ne convient pas de se voir signifier le congé après 9 ans prétendra toujours que le terme est loin d'être atteint ou qu'une nouvelle période de 9 ans vient d'être entamée. A défaut d'écrit, les parties ne pourront bien souvent pas prouver la date de prise de cours du bail.

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 1, het eerste lid te vervangen als volgt :

*« Behoudens indien de partijen in de overeenkomst een welbepaalde duur zijn overeengekomen, wordt elke schriftelijke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar. »*

## VERANTWOORDING

De partijen die een schriftelijke huurovereenkomst aangaan, moeten vrij blijven zelf de duur van deze overeenkomst vast te leggen.

Zo zullen zij kunnen afwijken van de door de wet opgelegde duur van negen jaar die als volkomen onredelijk of zelfs gevaarlijk moet beschouwd worden.

Gehoopt wordt dat het in het leven roepen van een huurovereenkomst van negen jaar een betere bescherming van de huurder zal als gevolg hebben, maar niets is minder waar. Noch de promotoren, noch grote of kleine investeerders, noch beheerders van onroerende goederen zullen zich geneigd voelen beleggingsoperaties te ondernemen waarvan de rentabiliteit ten opzichte van andere sectoren op zijn minst twijfelachtig is; een rationeel beheer van goederen wordt onmogelijk, het hypotheckair krediet zal, gezien de gewaarborgde bewoningsduur, beperkt worden, de vervreemdingen zullen een langdurig, wisselvallig en onzeker verloop kennen en de eigenaars zullen zich volkomen te kort gedaan weten. Dit alles met het gevolg dat er niet langer zal geïnvesteerd worden in woongelegenheden, waarvan de huurders de eerste slachtoffers zullen zijn, want alleen voldoende woongelegenheden kunnen het beoogde evenwicht teweegbrengen.

Men moet anderzijds de partijen ertoe aansporen steeds een schriftelijke overeenkomst aan te gaan. Mondelinge overeenkomsten leveren veel te groot gevaar. Hoe zal men, na vijf of zes jaar, het bewijs van de aanvang van de huurovereenkomst nog kunnen voorleggen?

Een huurder, die het ongelegen komt na 9 jaar een opzegging te krijgen, zal steeds aanvoeren ofwel dat de periode « nog lang niet verstreken is », ofwel dat « zopas een nieuwe periode van 9 jaar is ingegaan ». Bij gebrek aan geschrift zal dikwijls het bewijs betreffende de aanvangsdatum van de overeenkomst door geen van beide partijen kunnen geleverd worden.

L. HERMAN-MICHIELSENS

J. PEDE.

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 86**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 86**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**Mme. HERMAN-MICHELSENS ET M. PEDE**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. HERMAN-MICHELSENS EN DE H. PEDE**

**ART. 2**

ART. 2

Het eerste lid van het voorgestelde artikel 10 aanvullen als volgt:

"behalve indien de huurder geen domicilie heeft in België op het ogenblik dat hij het contract aangaat of indien het verhuurde goed gemeubeld is."

Verantwoording

De versoepeling aangebracht in artikel 1752bis van het BWB in verband met het afschrift van een rechterlijke beslissing kan worden bijgetreden.

Hetzelfde kan niet gezegd worden van de vernieuwing die erin bestaan het bedrag van de huurwaarborg te beperken tot maximum drie maanden huur.

Het behoeft geen betoog om vast te stellen dat herstellingswerken dikwijls zeer grote bedragen vereisten. Denk daarbij aan de enorme schade die kan worden aangericht aan meubilair, in geval van gemeubelde verhuring.

De moeilijkheid verbonden aan de recuperatie van verschuldigde bedragen, wanneer bijvoorbeeld een buitenlandse schuldenaar naar zijn land van herkomst teruggekeerd is, zonder adresvermelding, rechtvaardigt dikwijls het deponeren van een waarborgsom die ruimschoots drie maanden huur overtreft.

Het verdient dan ook aanbeveling om beide afwijkingen -met name in geval een huurder geen domicilie in België heeft op het ogenblik van het afsluiten van het contract en in geval het verhuurde goed gemeubeld is- uitdrukkelijk in de wet op te nemen.

L. HERMAN-MICHELSENS  
J. PEDE.

\*  
\*                      \*

## ART. 2

Compléter le premier alinéa de l'article 10 proposé à cet article par ce qui suit :

"sauf lorsque le preneur n'a pas de domicile en Belgique au moment de la conclusion du contrat ou lorsque le bien loué est meublé."

## JUSTIFICATION

Nous pouvons marquer notre accord sur l'assouplissement de l'article 1752*bis* du Code civil en ce qui concerne la copie d'une décision judiciaire.

Il n'en est toutefois pas de même pour l'innovation qui consiste à limiter le montant de la garantie locative à un maximum de trois mois de loyer.

Nul ne contestera que les travaux de réparation exigent souvent des sommes très élevées. Il suffit de penser aux dégâts importants qui peuvent être causés au mobilier en cas de location de logements meublés.

Les difficultés liées à la récupération des montants dus, lorsque par exemple un créancier étranger est retourné dans son pays d'origine sans laisser d'adresse, justifient souvent le dépôt d'une garantie dépassant largement trois mois de loyer.

Il est dès lors recommandé de prévoir dans la loi deux dérogations, et ce d'une manière explicite, à savoir le cas où le locataire n'a pas de domicile en Belgique au moment de la conclusion du contrat et le cas où le bien loué est meublé.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 87**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 87**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
Mme HERMAN-MICHELSENS  
ET M. PEDE**

**ART. 5**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**16 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN  
Mevr. HERMAN-MICHELSENS  
EN DE H. PEDE**

**ART. 5**

ART. 5

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Nombre de contrats prévoient que l'indexation intervient non pas le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, mais ultérieurement, par exemple chaque année à la nouvelle année. La première indexation n'interviendra donc qu'après 14, 15, 16, ... mois, ce qui constitue un avantage pour le preneur.

Il est normal qu'en l'occurrence, le nouvel indice soit celui du mois de décembre.

Il ne s'indique pas d'imposer le nouvel indice prévu par le projet, ce qui constituerait un deuxième avantage pour le preneur.

Cet article présente aussi un autre inconvénient. S'il est aisé de retrouver l'indice du mois qui précède l'indexation lorsque l'on en a besoin (par le biais de la presse, de la radio, de la télévision, du service de l'indice qui dispose d'un répondeur téléphonique automatique), il n'en va pas de même en ce qui concerne l'indice de x mois auparavant. Et qu'en sera-t-il pour le contrat de 9 ans, pour lequel la première indexation intervient au nouvel an à l'issue du premier triennal?

ART. 5

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

In veel contracten wordt bepaald dat de indexaanpassing zal geschieden niet op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, maar op een later tijdstip, bv. ieder jaar met nieuwjaar. De eerste aanpassing zal dan eerst na 14, 15, 16, ... maanden plaatsvinden, hetgeen een voordeel voor de huurder betekent.

Het is normaal dat in zulk geval het nieuw indexcijfer, dat van de maand december is.

Het is niet aangewezen het door het ontwerp voorgestelde nieuw indexcijfer op te leggen, wat een tweede voordeel voor de huurder zou betekenen.

Daarbij voegt zich nog een ander bezwaar. Het indexcijfer van de maand die aan de aanpassing voorafgaat is gemakkelijk te vinden wanneer men het nodig heeft (pers, radio, TV, dienst voor het indexcijfer met automatisch telefonisch antwoordapparaat). Het indexcijfer van x maanden geleden niet meer. En quid voor het contract van 9 jaar, met als eerste aanpassing met nieuwjaar over drie jaar?

L. HERMAN-MICHELSENS  
J. PEDE.

ART. 5

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Nombre de contrats prévoient que l'indexation intervient non pas le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, mais ultérieurement, par exemple chaque année à la nouvelle année. La première indexation n'interviendra donc qu'après 14, 15, 16, ... mois, ce qui constitue un avantage pour le preneur.

Il est normal qu'en l'occurrence, le nouvel indice soit celui du mois de décembre.

Il ne s'indique pas d'imposer le nouvel indice prévu par le projet, ce qui constituerait un deuxième avantage pour le preneur.

Cet article présente aussi un autre inconvénient. S'il est aisé de retrouver l'indice du mois qui précède l'indexation lorsque l'on en a besoin (par le biais de la presse, de la radio, de la télévision, du service de l'indice qui dispose d'un répondeur téléphonique automatique), il n'en va pas de même en ce qui concerne l'indice de x mois auparavant. Et qu'en sera-t-il pour le contrat de 9 ans, pour lequel la première indexation intervient au nouvel an à l'issue du premier triennal?

ART. 5

Dit artikel te doen vervallen.

VERANTWOORDING

In veel contracten wordt bepaald dat de indexaanpassing zal geschieden niet op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, maar op een later tijdstip, bv. ieder jaar met nieuwjaar. De eerste aanpassing zal dan eerst na 14, 15, 16, ... maanden plaatsvinden, hetgeen een voordeel voor de huurder betekent.

Het is normaal dat in zulk geval het nieuw indexcijfer, dat van de maand december is.

Het is niet aangewezen het door het ontwerp voorgestelde nieuw indexcijfer op te leggen, wat een tweede voordeel voor de huurder zou betekenen.

Daarbij voegt zich nog een ander bezwaar. Het indexcijfer van de maand die aan de aanpassing voorafgaat is gemakkelijk te vinden wanneer men het nodig heeft (pers, radio, TV, dienst voor het indexcijfer met automatisch telefonisch antwoordapparaat). Het indexcijfer van x maanden geleden niet meer. En quid voor het contract van 9 jaar, met als eerste aanpassing met nieuwjaar over drie jaar?

L. HERMAN-MICHELSENS  
J. PEDE.

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 88**

**Justice**

(A) **1190 - 1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 88**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**16 janvier 1991**  
\_\_\_\_\_

**Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.**

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**Mme HERMAN-MICHELSENS**  
**ET M. PEDE**

**ART. 9**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**16 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

**Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.**

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT VAN**  
**Mevr. HERMAN-MICHELSENS**  
**EN DE H. PEDE**

**ART. 9**

**R.A 15252.**

## ART. 9

A) A l'article 1738 proposé, supprimer les mots "y compris la durée".

B) Compléter l'article 1738 proposé par ce qui suit :

*« Les deux parties peuvent mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de six mois au moins ».*

## JUSTIFICATION

En vertu de la nouvelle version de l'article 1738 du Code civil, le bail de longue durée portant sur un garage, un bureau, un bâtiment industriel, etc., bénéficie d'une meilleure protection que le bail relatif à la résidence principale du locataire.

Exemple : un garage, des bureaux ou un bâtiment industriel sont loués pour une durée de neuf ans. Si le locataire reste en possession des lieux et que le bailleur ne s'y oppose pas, le bail est reconduit pour neuf ans. Le locataire pourra y mettre fin en application de l'article 1760 du Code civil.

Le bailleur demeurera, quant à lui, engagé pour une période de neuf ans. Même après trois ou six ans, il ne pourra pas invoquer le fait qu'il souhaite occuper personnellement les lieux ou y effectuer des travaux importants, étant donné que cette possibilité n'existe que dans le cas où le logement est affecté à la résidence principale du locataire.

On pourra faire valoir que cet article n'est pas obligatoire et que les parties peuvent convenir d'autres dispositions lors de la conclusion du bail. Toutefois, on peut se demander qui se rendra compte de ce que la loi a prévu une réglementation aussi illogique pour le cas où un bail venant à expiration au terme d'une période de 9 ans est entrée dans la phase de reconduction tacite à la suite d'une inadvertance.

## ART. 9

A) In het voorgestelde artikel 1738, de woorden "ook wat de duur betreft" te doen vervallen.

B) Het voorgestelde artikel 1738 aan te vullen als volgt :

*« Beide partijen kunnen op ieder ogenblik een einde stellen aan de overeenkomst, mits een opzegging van minimum zes maanden. »*

## VERANTWOORDING

De huur voor de lange duur van bv. een garage, een kantoor, een industrieel gebouw, enz. wordt door de ontworpen nieuwe versie van artikel 1738 van het BW meer beschermd dan de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Voorbeeld : een garage, een kantoorruimte, een industrieel gebouw wordt voor een duur van 9 jaar verhuurd. Blijft de huurder in het bezit van het goed en wordt hij er ingelaten, dan ontstaat een nieuw contract van 9 jaar. De huurder zal er een einde aan kunnen maken in toepassing van artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek.

De verhuurder zal gebonden blijven voor een nieuwe periode van 9 jaar. Hij zal zelfs na 3 of 6 jaar geen eigen bewoning of grote herstellingen kunnen invoeren, vermits die mogelijkheid slechts bestaat in geval van hoofdverblijfplaats van de huurder.

Men kan aanvoeren dat dit artikel niet van dwingend recht is en dat de partijen bij het afsluiten van het contract een andere regeling kunnen vastleggen. Wie echter zal er zich rekenschap van geven dat voor een contract dat over 9 jaar verstrijkt, de wet een dusdanige onlogische regeling vastlegt, wanneer het door onachtzaamheid in de fase van stilzwijgende verlenging is terechtgekomen.

L. HERMAN-MICHELSENS

J. PEDE.

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 89  
Justice

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 89  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**16 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**Mme HERMAN-MICHELSENS ET M. PEDE**

**ART. 16**

**Remplacer cet article par ce qui suit :**

« Art. 16. — A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est établie par toute voie de droit ».

**JUSTIFICATION**

L'article proposé dans le projet de loi fixe le début d'un bail sans date certaine, à la date de l'inscription du locataire

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**16 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**MEVR. HERMAN-MICHELSENS EN DE H. PEDE**

**ART. 16**

**Dit artikel te vervangen als volgt :**

« Art. 16. — Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur alsmede van mondelinge aangegane huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, die vóór de inwerking-treding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld ».

**VERANTWOORDING**

Dit artikel bepaalt dat de aanvangsdatum van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening de datum van de

au registre de la population, celle-ci étant légalement réputée être postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1984.

Cette affirmation légale, pour l'inscription qui se serait faite avant cette date, est tout à fait extraordinaire. La loi affirme ce qui n'est pas.

De plus un bail commencé en 1984, mais pour lequel le preneur ne se serait fait inscrire dans les registres de la population qu'en 1989, deviendrait un bail de 9 ans commencé en cette année 1989.

Aucune de ces situations n'est admissible.

Il est en outre surprenant que dans l'exposé des motifs relatifs à l'article 14, l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est considérée comme un critère objectif alors que dans l'exposé des motifs toujours portant sur l'article 1 de la nouvelle section II, la même notion d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est fortement critiquée.

Il y a dès lors là deux poids deux mesures. Quand il s'agit de favoriser le locataire, le critère de l'inscription est valable. Par contre pour le bailleur, c'est le contraire.

inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister is, en dat die inschrijving wettelijk geacht wordt na 1 januari 1987 te zijn gebeurd.

Die wettelijke bevestiging, voor de inschrijving die vóór die datum zou zijn gebeurd, is volstrekt merkwaardig. De wet bevestigt wat niet is.

Voorts zou een huurovereenkomst die in 1987 is ingegaan maar waarvoor de huurder zich pas in 1989 in de bevolkingsregisters deed inschrijven, een in dat jaar 1989 ingegane huurovereenkomst van 9 jaar worden.

Zulks is in geen geval aanvaardbaar.

Merkwaardig is ook dat de inschrijving van de huurder in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting bij artikel 14 een objectief criterium wordt genoemd, terwijl op diezelfde inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting in verband met artikel 1 van de nieuwe afdeling II scherpe kritiek wordt geïfend.

Dat zijn dus twee maten en twee gewichten. Als het in het voordeel van de huurder is, dan is het criterium van de inschrijving aanvaardbaar, maar voor de verhuurder is het juist andersom.

L. HERMAN-MICIELENS  
J. PEDE.

1190 - 1 (1990-1991)

Document de commission n° 90

Justice

(1) 1190 - 1 (1990-1991)  
Commissiestuk nr. 90  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**21 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR  
M. BARZIN ET  
Mme DELRUELLE-GHOBERT**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**21 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENTEN VAN  
DE H. BARZIN EN  
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT**

## ART. 2

A) A l'article 1er, § 1er, premier alinéa, proposé, remplacer les mots "exprès ou tacite" par le mot "écrit".

### JUSTIFICATION

Le mot "exprès" - qui signifie " précis, nettement exprimé, formel " n'implique pas nécessairement le recours à un écrit. Le mot "tacite" implique quant à lui qu'il n'y ait pas d'écrit. La matière traitée est dérogatoire au droit commun, ce qui justifie un écrit. De surcroît, l'article 1341 du Code civil instaure la prééminence de la preuve écrite pour toutes choses dépassant quinze mille francs. Enfin, cette condition d'un accord écrit du bailleur est d'application si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail ( alinéa 3 ), et il n'y a aucune raison pour que la règle de la preuve soit différente en début de bail.

B) A l'article 1er, § 1er, proposé, supprimer le deuxième alinéa.

### JUSTIFICATION

Cette disposition tend à rendre inefficace la clause selon laquelle les lieux loués ne sont pas - ou ne seront pas - affectés à la résidence principale du preneur.

D'abord, force est de constater que l'expression "clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur" est équivoque dans la mesure où cette formulation viserait l'hypothèse où les parties ne font que constater leur accord au moment de la conclusion du bail, résultant de l'intention affirmée du preneur de ne pas établir dans les lieux sa résidence principale.

Les parties doivent en effet pouvoir constater leur accord sur le fait que ni en début de bail ni en cours de bail, les lieux ne seront affectés à la résidence principale du preneur.

Une autre interprétation serait contraire à l'exposé des motifs du projet de loi, précisant en page 9 ( Doc. Ch. -1357/1-90/91 ) qu'"il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire".

Une autre interprétation serait d'ailleurs tout à fait en

contradiction avec les alinéas 1 et 3 du § 1er, puisqu'il est dit à l'alinéa 1er, qu'en début de bail, l'accord du bailleur est requis, et à l'alinéa 3, qu'en cours de bail, cet accord - qui plus est, sous une forme écrite - est également requis.

**Premier amendement subsidiaire :**

A l'article 1er, § 1er, deuxième alinéa, proposé, supprimer les mots "n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et".

**JUSTIFICATION**

Limitée au texte subsistant, la disposition a pour effet de rendre obligatoire la désignation de la résidence principale du preneur.

**Deuxième amendement subsidiaire :**

A l'article 1er, § 1er, deuxième alinéa, proposé, supprimer les mots "relative notamment à la destination naturelle des lieux".

**JUSTIFICATION**

La condition que la clause visée soit "appuyée par une justification expresse et sérieuse" oblige déjà les cocontractants à s'engager dans la voie de considérations de fait et d'opportunité dans le chef du candidat-prenneur.

Mais ajouter que cette clause doit s'appuyer sur une justification "relative notamment à la destination naturelle des lieux" signifierait que pour que les parties puissent constater leur accord de ne pas affecter les lieux à la résidence principale du preneur, il faudrait que les lieux, par nature, ne puissent être utilisés par quiconque comme résidence principale.

Cette disposition est contraire à la logique des alinéas 1 et 3 qui requièrent l'accord du bailleur pour que le preneur puisse affecter les lieux à sa résidence principale. Si accord exprès ou tacite il doit y avoir, au moins doit-on admettre que le non-accord puisse être constaté dans une clause, sans qu'il faille démontrer en plus que l'immeuble est inapte par nature à être affecté à la résidence principale de quelqu'un.

Cette disposition est contraire à l'exposé des motifs du projet de loi qui précise en page 9 ( Doc. Ch. -1357/1-90/91 ) qu'"il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire

C) A l'article 1er, § 1er, proposé, insérer, après le troisième alinéa, un nouvel alinéa, libellé comme suit :

"La présente section n'est pas applicable si dans les deux mois de la prise de cours du bail ou de l'accord dont il est fait mention à l'alinéa précédent, le preneur n'a pas effectué son transfert de domicile dans les lieux loués."

#### JUSTIFICATION

Le domicile est un concept légal. Suivant l'article 36 du Code judiciaire, il correspond au lieu où la personne est inscrite à titre principal sur les registres de la population.

Si le preneur entend bénéficier de la protection de la loi, il s'indique que le domicile soit établi à l'endroit des lieux loués.

D) A l'article 1er proposé, compléter le § 3 par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

"Dans ce cas, il peut être mis fin au bail par le bailleur à tout moment, moyennant un congé de trois mois."

### JUSTIFICATION

Rien n'a été prévu en ce qui concerne la durée du bail s'il s'avère qu'à un moment donné le preneur ne réunit plus les conditions pour bénéficier des dispositions de la nouvelle section II.

Or, il se pourrait très bien que pour satisfaire à l'article 3 concernant la durée, le bailleur ait, au moment de la conclusion du bail, fixé à 9 ans la durée de celui-ci.

Pour éviter le vide juridique dans l'hypothèse où le preneur ne remplit plus les conditions de la loi, il s'indique de prévoir la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à tout moment, moyennant un relativement court préavis.

Cette disposition se justifie d'autant plus que la motivation qui aurait justifié la conclusion d'un bail de 9 ans, serait devenue caduque.

### ART. 14

Supprimer le § 5 de cet article.

### JUSTIFICATION

Ce § est devenu sans objet dès l'instant où l'article 3 § 2 de la nouvelle section 2 prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en justifiant d'une occupation personnelle

### ART. 17

A l'alinéa premier de cet article, supprimer les mots "et simplifier".

### JUSTIFICATION

Une simplification tend à modifier le texte légal, ce que ne peut faire une coordination ou une mise en concordance.

La limite entre simplification et interprétation n'est pas définie, alors que l'article 28 de la Constitution prévoit que "l'interprétation des lois par voie d'autorité n'appartient qu'à la loi".

J. BARZIN.

\*

\*      \*

## ART. 2

A) In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 1 de woorden "uitdrukkelijke of stilzwijgende" te vervangen door het woord "schriftelijke".

### VERANTWOORDING

Het woord "uitdrukkelijk", dat betekent "duidelijk, bepaald, met zoveel woorden", houdt niet noodzakelijk in dat de toestemming op schrift gesteld moet worden.

Het woord "stilzwijgend" betekent dat er geen geschrift is.

Daar de behandelde materie afwijkt van het gemeen recht, is een geschrift verantwoord.

Daarenboven bepaalt artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek dat voor alle zaken die de som of de waarde van 15.000 frank te boven gaan, het bewijs door geschrift de voorrang heeft boven alle andere bewijsmiddelen.

Ten slotte is een schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist indien de woning in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd (derde lid). Er is dus geen enkele reden om andere regels inzake bewijslast te hanteren bij het begin van de huurovereenkomst.

B) In het voorgestelde artikel 1, het tweede lid van § 1 te doen vervallen.

### VERANTWOORDING

Deze bepaling zal het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd is of bestemd zal worden, onwerkzaam maken.

Ten eerste moet worden vastgesteld dat de woorden "het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen" verwarrend is in zoverre die formulering zou slaan op het geval waarin de partijen, op het ogenblik waarop zij de huurovereenkomst sluiten, slechts hun overeenstemming vaststellen over het vas-

te voornemen van de huurder om het gehuurde goed niet te bestemmen tot zijn hoofdverblijfplaats.

De partijen moeten immers hun overeenstemming kunnen vaststellen over het feit dat het goed, noch bij het begin van de overeenkomst, noch tijdens de huurovereenkomst bestemd zal worden tot hoofdverblijfplaats van de huurder.

Een andere interpretatie zou in strijd zijn met de memorie van toelichting bij het wetsontwerp waarin op bladzijde 9 (Gedr. St. Kamer, 1357/1 - 90/91) te lezen staat dat "het voor de verhuurder mogelijk moet zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder".

Een andere interpretatie zou trouwens volkomen in strijd zijn met het eerste en het derde lid van § 1, daar in het eerste lid bepaald wordt dat de toestemming van de verhuurder vereist is van bij het begin van de huurovereenkomst en in het derde lid dat die toestemming - bovendien in schriftelijke vorm - eveneens vereist is in de loop van de huurovereenkomst.

#### **Eerste subsidiair amendement**

In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1, de woorden "en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed" te doen vervallen.

### **VERANTWOORDING**

De aldus ingekorte tekst maakt de vermelding van de hoofdverblijfplaats van de huurder verplicht.

#### **Tweede subsidiair amendement**

In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1, de woorden "onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed" te doen vervallen.

## VERANTWOORDING

Bepalen dat het bedoelde beding uitdrukkelijk en ernstig moet worden gestaafd verplicht de partijen reeds tot feitelijke overwegingen en zet hen ertoe aan na te denken over de geschiktheid van het goed voor de kandidaat-huurder.

Maar eraan toevoegen dat dat beding gestaafd moet worden door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, zou betekenen dat partijen slechts akkoord kunnen gaan om het goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder te bestemmen indien dat goed, wegens zijn natuurlijke bestemming, door niemand gebruikt kan worden als hoofdverblijfplaats.

Die bepaling is strijdig met de logica van het eerste en het derde lid, waarin bepaald wordt dat de toestemming van de verhuurder vereist is wanneer de huurder het goed tot zijn hoofdverblijfplaats wil bestemmen. Indien er een uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming moet zijn, moet men ten minste aanvaarden dat het weigeren van die toestemming kan worden vastgelegd in een beding zonder dat bovendien moet worden aangetoond dat het goed wegens zijn natuurlijke bestemming niet geschikt is om iemand tot hoofdverblijfplaats te dienen.

Deze bepaling is in strijd met de memorie van toelichting bij het wetsontwerp, waarin op bladzijde 9 (Gedr. St. Kamer 1357/1 - 90/91) te lezen staat dat het voor de verhuurder mogelijk moet zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder".

C) In § 1 van het voorgestelde artikel 1, tussen het derde en het vierde lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

"Deze afdeling is niet van toepassing indien de huurder het gehuurde goed niet tot woonplaats heeft gekozen binnen twee maanden na de datum waarop de huurovereenkomst ingaat of na de in het vorige lid bepaalde toestemming."

## VERANTWOORDING

De woonplaats is een wettelijk begrip. Volgens artikel 36 van het Gerechtelijk Wetboek wordt onder woonplaats verstaan "de plaats waar de persoon op de bevol-

kingsregisters is ingeschreven als hebbende aldaar zijn hoofdverblijf".

Indien de huurder door de wet beschermd wil worden, dient zijn woonplaats gevestigd te zijn in het gehuurde goed.

D) Aan § 3 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende :

"In dat geval kan de verhuurder de huurovereenkomsten te allen tijde beëindigen, mits hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt."

### **VERANTWOORDING**

Er is niets bepaald over de duur van de huurovereenkomst wanneer op een gegeven ogenblik blijkt dat de bepalingen van de nieuwe afdeling II niet meer van toepassing zijn op de huurder, omdat hij niet langer aan de voorwaarden daartoe voldoet.

Het is evenwel goed mogelijk dat de verhuurder overeenkomstig artikel 3 betreffende de duur van de huurovereenkomst, een huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van negen jaar.

Om te voorkomen dat een juridische leemte ontstaat wanneer de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld in de wet, dient de verhuurder de mogelijkheid te hebben de huurovereenkomst te allen tijde te beëindigen mits hij een relatief korte opzeggingstermijn in acht neemt.

Die bepaling is des te meer verantwoord daar de redenen om een huurovereenkomst voor een duur van negen jaar aan te gaan, vervallen.

### **ART. 14**

Paragraaf 5 van dit artikel te doen vervallen.

### **VERANTWOORDING**

Deze paragraaf is overbodig aangezien artikel 3, § 2, van de nieuwe afdeling II bepaalt dat de verhuurder te allen tijde de huurovereenkomst kan beëindigen indien hij voornemens is het goed persoonlijk te betrekken.

### **ART. 17**

In het eerste lid van dit artikel de woorden "en vereenvoudigen" te doen vervallen.

### **VERANTWOORDING**

Door een vereenvoudiging wordt de wettekst gewijzigd; dat is niet het geval bij het coördineren of het in overeenstemming brengen van teksten.

De grens tussen vereenvoudiging en interpretatie ligt niet vast. Artikel 28 van de Grondwet bepaalt evenwel dat alleen de wet een authentieke uitlegging van de wetten kan geven.

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 91**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 91**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN**

ART. 6

A l'alinéa premier de cet article, remplacer les mots "l'alinéa 3 du littéra a et l'alinéa 2 du littéra b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant" par les mots : "les alinéas 3 et 4 du littéra a et les alinéas 2 et 3 du littéra b sont remplacés chacun par les alinéas suivants", et ajouter un alinéa 3 libellé comme suit :  
"Dans chaque cas, l'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où a pris cours le loyer qualifié de loyer de base"

JUSTIFICATION

L'exposé des motifs du projet de loi précise que dans un but de clarification, le loyer de base retenu, pour les baux conclus avant le 1er janvier 1984 sera non pas le loyer exigible en 1983, mais le dernier loyer payé au cours de cette même année 1983.

Puisque le § 1er de l'art. 2 de la loi du 30 décembre 1982 prévoyait que les loyers étaient bloqués pendant toute l'année 1983, il était normal, dans la rédaction de l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983, que l'indice de départ soit celui de décembre 1982.

Si le texte du projet de loi avait été maintenu tel quel, cette référence à l'indice de décembre 1982 pouvait aussi se concevoir.

Dès l'instant où le loyer de base peut s'écarter de ce qu'il était en 1983, soit en raison d'une décision de justice, soit en raison d'un accord des parties, il s'indique de préciser que l'indice de base doit correspondre à la prise de cours du nouveau loyer qualifié de loyer de base.

ART. 13

Apporter les modifications suivantes à cet article:

A) Supprimer le 1° du § 1er.

JUSTIFICATION

Cet article ne peut être abrogé, puisque le § 3, ajouté par la Chambre des Représentants, prévoit une modification de texte, par la suppression des mots " sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme ".

B) Supprimer le 2° du § 1er.

#### JUSTIFICATION

Les fermages répondent à des règles spécifiques.  
Leur appliquer une règle conçue pour les baux à loyer  
ne paraît pas suffisamment justifié.

#### ART. 14

Au § 2 de cet article, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit:

" Si un bail écrit à durée déterminée prévoit qu'un congé  
peut être donné à terme pour y mettre fin, et que la présente  
loi entre en vigueur pendant le délai qui aurait pu être  
celui du congé, les parties disposent d'un délai de trois  
mois pour donner ce congé, celui-ci prenant cours à la date  
de sa notification "

#### JUSTIFICATION

L'exposé des motifs du projet de loi précise ( page 26 - Doc.  
Ch. -1357/1 -90/91 ) que "pour les baux à durée déterminée,  
(la loi) ne s'appliquerait que lors du renouvellement ou de  
la reconduction du bail, c'est-à-dire si les parties, en  
toute connaissance de cause, décident, après l'entrée en  
vigueur de la loi, de se soumettre à ses dispositions "

Or il se pourrait que des baux à durée déterminée prévoient  
à terme la formalité d'un renou, lequel, par hypothèse, n'au-  
rait pas été donné.

Si au moment de l'entrée en vigueur de la loi, on se trouve  
encore dans le délai qui aurait pu être celui du congé, il  
paraît normal que les parties se voient attribuer la faculté  
de donner ce congé.

ART. 15

A cet article, remplacer les mots "A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux" par les mots "Si la date d'entrée du preneur dans les lieux ne peut être établie par un écrit, les baux à durée indéterminée".

JUSTIFICATION

Le concept juridique de "date certaine", développé à l'article 1328 du Code civil, vise uniquement la protection des tiers.

En ce qui concerne les parties, la date - comme n'importe quelle autre clause - fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Si la date d'entrée dans les lieux peut être prouvée par un écrit, il n'y a aucune raison de suspecter cette date a priori, ni de décréter dans un texte de loi qu'elle ne doit pas être retenue.

En outre, il est délicat de faire référence à des écrits qui n'auraient pas date certaine et donc ne seraient pas enregistrés, alors que les articles 19 et 35 du Code des droits d'enregistrement prévoient l'obligation pour les parties contractantes d'enregistrer les baux.

J.-F. BARZIN

\*  
\* \*

**ART. 6**

A) In het eerste lid van dit artikel de woorden "worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b door het volgende lid" te vervangen door de woorden: "worden het derde en het vierde lid van letter a en het tweede en het derde lid van letter b vervangen door de volgende leden".

B) Aan het slot van dit artikel een derde lid toe te voegen, luidende:

"In elk geval is het basisindexcijfer het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurprijs die als basishuurprijs wordt beschouwd, is ingegaan."

**VERANTWOORDING**

Met het oog op de duidelijkheid staat in de memorie van toelichting bij het wetsontwerp te lezen dat, voor huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1984, niet de in 1983 eisbare huurprijs in aanmerking zal worden genomen, maar de laatst betaalde huurprijs in de loop van datzelfde jaar 1983.

Aangezien § 1 van artikel 2 van de wet van 30 december 1982 bepaalde dat de huurpijzen gedurende het hele jaar 1983 geblokkeerd zouden blijven, was het normaal dat bij het opstellen van artikel 10 van de wet van 29 december 1983 het indexcijfer van december 1982 als basisindexcijfer gehanteerd werd.

Had men de tekst van het oorspronkelijke wetsontwerp als dusdanig behouden, dan kon die verwijzing naar het indexcijfer van december 1982 eveneens overwogen worden.

Aangezien echter de basishuurprijs kan afwijken van die in 1983, ofwel door een gerechtelijke beslissing, ofwel wegens een overeenkomst tussen de partijen, dient bepaald te worden dat het basisindexcijfer moet overeenstemmen met de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs die als basishuurprijs wordt beschouwd.

**ART. 13**

A) In § 1 van dit artikel het 1° te doen vervallen.

#### VERANTWOORDING

Dat artikel mag niet worden opgeheven aangezien §3, die door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd toegevoegd, voorziet in een tekstwijziging door in een aantal artikelen van het Burgerlijk Wetboek de woorden "onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht" te schrappen.

B) In §1 van dit artikel het 2° te doen vervallen.

#### VERANTWOORDING

Op de landpacht zijn specifieke regels van toepassing.

Het lijkt niet verantwoord op de pachtcontracten regels toe te passen die zijn gemaakt voor huurovereenkomsten.

#### ART. 14

Aan het slot van §2 van dit artikel een nieuw lid toe te voegen luidende :

"Bepaalt een schriftelijke huurovereenkomst met bepaalde duur dat de huur tijdens een bepaalde periode kan worden opgezegd en wordt deze wet van kracht tijdens de periode die de opzeggingspersiode had kunnen zijn, dan beschikken de partijen over een termijn van 3 maanden om op te zeggen; die termijn gaat in op de datum van kennisgeving van die opzegging."

#### VERANTWOORDING

In de memorie van toelichting bij het wetsontwerp staat te lezen (blz. 36, Gedr. st. Kamer, 157/1 - 90/91) dat "met betrekking tot de huurovereenkomsten met bepaalde duur de wet alleen van toepassing is met ingang van de vernieuwing of de verlenging ervan, dat wil zeggen indien de partijen met kennis van zaken beslist hebben om zich na de inwerkingtreding van de wet aan de bepalingen ervan te onderwerpen".

Het zou kunnen dat huurovereenkomsten met bepaalde duur voorzien in de mogelijkheid tijdens een bepaalde periode de huur op te zeggen, wat, eventueel, niet is geschied.

Indien men zich bij de inwerkingtreding van de wet nog bevindt in de periode die de opzeggingsperiode had kunnen zijn, lijkt het normaal dat de partijen de mogelijkheid hebben om op te zeggen.

#### ART. 16

In de aanhef van dit artikel de woorden "Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten" te vervangen door de woorden "Indien de datum waarop de huurder het goed betreft, niet schriftelijk kan worden vastgesteld, worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur en ...".

#### VERANTWOORDING

Het juridisch begrip "vaste dagtekening", dat in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek wordt toegelicht, beoogt enkel derden te beschermen.

Voor de partijen is de datum -zoals elk ander beding- rechtsgeldig tot bewijs van het tegendeel.

Indien de datum waarop de huurder het goed betreft, kan worden bewezen aan de hand van een geschrift, is er geen enkele reden om die datum a priori in twijfel te trekken, noch om in een wettekst te bepalen dat die datum niet in aanmerking komt.

Bovendien is het moeilijk te verwijzen naar geschriften die geen vaste dagtekening zouden hebben en die dus niet zouden zijn geregistreerd. De artikelen 19 en 35 van het Wetboek van de registratierechten bepalen immers dat de contracterende partijen verplicht zijn de huurovereenkomsten te registreren.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 92**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 92**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR  
M. BARZIN  
ET Mme DELRUELLE-GHOBERT**

**BELGISCHE SENAAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENTEN VAN  
DE H. BARZIN  
EN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT**

## ART. 2

A) A l'article 1er, § 2, proposé, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

" La présente section n'est pas applicable aux baux par lesquels des logements meublés sont mis à la disposition d'étudiants "

## JUSTIFICATION

A défaut de cette mention, il se pourrait qu'à un moment donné les conditions soient réunies pour qu'une chambre louée comme kot d'étudiant tombe sous l'application de la loi.

B) A l'article 9 proposé,

a) supprimer le premier alinéa;

b) au deuxième alinéa, remplacer les mots "Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas" par les mots "Si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté".

## JUSTIFICATION

Cet amendement reprend le texte initial du Gouvernement.

Il serait en effet incompréhensible que l'acquéreur d'un immeuble occupé par un locataire dont le bail - ayant date certaine - prévoit une faculté d'expulsion en cas d'aliénation de cet immeuble, ne puisse utiliser la faculté offerte à l'alinéa deux.

On aurait pu concevoir que les deux situations prévues dans cet article soient mises sur le même pied, comme le faisait le texte initial du Gouvernement.

**Subsidiairement :**

A l'article 9, deuxième alinéa, proposé, remplacer les mots "Dans ce cas" par les mots "Dans ces cas".

**JUSTIFICATION**

On ne voit pas pourquoi l'acquéreur ne pourrait utiliser la faculté de renon qui est offerte, dans l'hypothèse d'un bail ayant date certaine prévoyant la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

**ART. 13**

A) Remplacer le § 2 proposé par ce qui suit :

"La loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial est abrogée".

**JUSTIFICATION**

Les lois provisoires de blocage ou de modération des loyers, qui se sont succédées depuis 1975 ont été abrogées par les lois subséquentes. Ainsi la loi du 30 décembre 1982 a par son article 9 abrogé la loi du 24 décembre 1981. De même, la loi du 24 décembre 1981 a par son article 7 abrogé la loi du 23 décembre 1980. De même, la loi du 23 décembre 1980 a abrogé les articles 4 à 6 ( les seuls qui concernaient les baux à loyer ) de la loi du 24 décembre 1979, ainsi que les lois du 13 novembre 1978, du 27 décembre 1977 et du 10 avril 1975.

Il n'existe aucune raison pour que la loi du 22 décembre 1989 ne connaisse pas le même sort, puisque la disposition concernant le précompte immobilier, figurant à l'article 8 a été reprise dans le projet actuel.

Cette façon de concevoir l'applicabilité des lois dans le temps est d'ailleurs partagée par le Gouvernement, qui précise dans l'exposé des motifs ( page 36 ; Doc. Ch. -1257/1 - 90/91 ) que " dans la mesure où l'article 5 de la nouvelle section II, applicable aux baux portant sur la résidence principale du preneur, reprend le prescrit de cet article, il y a lieu de l'abroger ; il ne s'appliquera dès lors plus qu'aux contrats visés par la loi du 22 décembre 1989 et conclus entre le 29 décembre 1989 et l'entrée en vigueur de la loi en projet".

B) Au § 2 proposé, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

" L'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 relative à diverses dispositions fiscales et non fiscales est abrogé "

#### JUSTIFICATION

Manifestement, il s'agit d'une disposition provisoire dont les effets ne dépassent pas la date du 28 février 1991.

Dans ces conditions, ainsi qu'il en fut notamment pour les lois des 30 décembre 1982, 24 décembre 1981, 23 décembre 1980, 24 décembre 1979, 13 novembre 1978, 27 décembre 1977 et 10 avril 1975 cet article doit être abrogé.

C) Au § 3 proposé, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

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

#### JUSTIFICATION

Le Gouvernement a décidé de supprimer la référence aux usages locaux partout où celle-ci existait.

Le maintien de cette notion à l'article 1757 procède, semble-t-il d'un oubli.

Cette suppression n'enlève rien à la faculté pour les parties de convenir, par écrit ou verbalement, d'une autre durée.

#### ART. 14

Au § 4 proposé,

A) supprimer les mots "aux délais fixés";

B) remplacer les mots "conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et" par les mots "la révision du loyer conformément à la valeur locative normale du bien loué et la révision".

**JUSTIFICATION**

Les effets rétroactifs de la loi, particulièrement contraignants lorsqu'il s'agit, suivant l'article 15, de réputer nonavenus des congés qui auraient pu être donnés dès avant la loi du 22 décembre 1989, et suivant l'article 16, de fixer d'autorité la date retenue pour l'entrée dans les lieux, justifient qu'au moins, à titre de mesure transitoire, le bailleur puisse se voir reconnaître et appliquer la valeur locative normale de son bien.

**J. BARZIN****J. DELRUELLE-GHOBERT.****\*****\*****\***

## ART. 2

A) Aan § 2 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende :

"Deze afdeling is niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarbij gemeubileerde woningen ter beschikking worden gesteld van studenten."

## VERANTWOORDING

Ontbreekt deze vermelding, dan zouden op een bepaald ogenblik de voorwaarden aanwezig kunnen zijn opdat een kamer die als studentenkamer wordt verhuurd onder de toepassing van deze wet valt.

B) In het voorgestelde artikel 9, het eerste lid te doen vervallen en in het tweede lid de woorden "Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval" te vervangen door de woorden "Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet,".

## VERANTWOORDING

Dit amendement herstelt de oorspronkelijke tekst van de Regering.

Het zou inderdaad onbegrijpelijk zijn dat de koper van een woning die bewoond wordt door een huurder wiens huurovereenkomst - met vaste dagtekening - voorziet in de mogelijkheid tot uitzetting bij vervreemding van die woning, geen gebruik zou kunnen maken van de mogelijkheid die door het tweede lid wordt geboden.

Men had de twee in dat artikel vermelde toestanden op voet van gelijkheid kunnen plaatsen, zoals in de oorspronkelijke regeringstekst.

**Subsidiair :**

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 9, de woorden "In dat geval" te vervangen door de woorden "In die gevallen".

**VERANTWOORDING**

Het valt niet goed in te zien waarom de koper geen gebruik zou kunnen maken van de mogelijkheid van opzegging die hem wordt geboden bij een huurovereenkomst met vaste datum waarin de mogelijkheid tot uitzetting in geval van vervreemding is opgenomen.

**ART. 13**

**A) Paragraaf 2 van dit artikel te vervangen als volgt :**

"De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning wordt opgeheven".

**VERANTWOORDING**

De voorlopige wetten voor de blokkering of de matiging van de huurprijzen, die elkaar hebben opgevolgd sedert 1975, werden opgeheven door daaropvolgende wetten. Zo heeft de wet van 30 december 1982 in haar artikel 9 de wet van 24 december 1981 opgeheven. Evenzo heeft de wet van 24 december 1981 in haar artikel 7 de wet van 23 december 1980 opgeheven. De wet van 23 december 1980 heeft de artikelen 4 tot 6 van de wet van 24 december 1979 (de enige die de huurcontracten betroffen) opgeheven, en hetzelfde geldt ook voor de wetten van 13 november 1978, 24 december 1977 en 10 april 1975.

Er is geen enkele reden opdat de wet van 22 december 1989 niet hetzelfde lot zou ondergaan, aangezien de bepaling betreffende de onroerende voorheffing, die voorkomt in artikel 8, wordt overgenomen door het voorliggende ontwerp.

Die zienswijze om de toepasbaarheid van wetten in de tijd te beperken wordt trouwens gedeeld door de Regering. In de memorie van toelichting (blz. 36, Gedr. St. Kamer, 1357/1 - 90/91) staat immers het volgende te lezen : "Aangezien artikel 5 van de nieuwe afdeling 2, dat van toepassing is op de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, het bepaalde van dat artikel overneemt, is het evenwel aangewezen artikel 8 op te heffen. Het zal bijgevolg alleen nog van toepassing zijn op de overeenkomsten bedoeld bij de wet van 22 december 1989, die gesloten zijn tussen 29 december 1989 en de inwerkingtreding van de wet in ontwerp".

**B)** Aan § 2 van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

"Artikel 66 van de wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet-fiscale bepalingen wordt opgeheven".

### **VERANTWOORDING**

Het gaat duidelijk om een voorlopige bepaling waarvan de gevolgen de datum van 28 februari 1991 niet overschrijden.

In die omstandigheden, die ook aanwezig waren voor de wetten van 30 december 1982, 24 december 1981, 23 december 1980, 24 december 1979, 13 november 1978, 27 november 1977 en 10 april 1975, moet dat artikel worden opgeheven.

**C)** Aan § 3 van dat artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

"In artikel 1757 van hetzelfde Wetboek, vervallen de woorden "volgens plaatselijk gebruik".

### **VERANTWOORDING**

De Regering heeft besloten de verwijzing naar plaatselijke gebruiken overal op te heffen.

De handhaving van dat begrip in artikel 1757 lijkt een verzuim te zijn.

Opheffing ervan laat de mogelijkheid onverlet dat de partijen schriftelijk of mondeling een andere duur overeenkomen.

#### **ART. 14**

In § 4 van dit artikel :

**A)** de woorden "de termijnen bepaald in" te doen vervallen;

**B)** de woorden "overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs" te vervangen door de woorden "de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs overeenkomstig de normale huurwaarde van het gehuurde goed en de herziening".

#### **VERANTWOORDING**

De terugwerkende kracht van de wet is zeer ingrijpend wanneer, overeenkomstig artikel 15, de opzeggingen die zouden zijn gedaan vóór de wet van 22 december 1989 geen uitwerking hebben en wanneer, overeenkomstig artikel 16, ambtshalve de datum wordt vastgesteld waarop het gehuurde goed kan worden betrokken. Dit maakt het nodig dat, bij overgangsmaatregel, de verhuurder ten minste recht heeft op de normale huurwaarde van zijn goed en die ook kan vragen.

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 93**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 93**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. BARZIN**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. BARZIN**

ART. 2

A. Au § 1er de l'article 1er proposé, ajouter un alinéa libellé comme suit :

" L'article 1341 est applicable à la présente section".

Justification :

Rien ne justifie que la nouvelle section II soit soustraite aux règles de preuve qui ont une portée générale.

Cela serait d'autant moins justifié que la matière traitée est dérogatoire au droit commun.

L'application de l'article 1341 est de nature à éviter de nombreuses contestations, dont on peut imaginer les développements si par exemple il peut être recouru à des témoins.

En outre, le preneur y trouve une protection supplémentaire, puisque les baux écrits doivent être enregistrés, et que l'enregistrement leur confère date certaine, formalité appréciée en cas de transmission de la propriété de l'immeuble.

B. Au § 3 de l'article 1er proposé, ajouter un alinéa libellé comme suit :

" La présente section n'est plus applicable si le preneur n'utilise pas les lieux conformément à leur destination, notamment en y introduisant des personnes étrangères à son ménage, et en les laissant occuper par celles-ci"

Justification :

Il arrive qu'un locataire introduise dans les lieux loués de nombreuses personnes qui sont étrangères à son ménage, lesquelles y résident plus ou moins longtemps.

Les personnes en question, ainsi hébergées, peuvent d'ailleurs se succéder, sans qu'il soit aisé de connaître leur identité.

Le bailleur doit être protégé si une telle situation se présente.

Une telle utilisation anormale des lieux peut causer des dégradations aux installations électriques et sanitaires, et multiplier les risques d'incendie.

**ART. 4**

Au troisième alinéa de cet article,

remplacer les mots " qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale " par les mots " à qui la section II du livre III, titre VIII, chapitre II n'est pas ou n'est plus applicable "

Justification :

Ce libellé prend davantage en compte toutes les situations, en particulier les exceptions prévues au § 2 de l'article 1 de cette nouvelle section II.

**ART. 14**

Au § 1er de cet article,

après les mots "avant son entrée en vigueur", ajouter les mots : "pour autant, en ce qui concerne l'application de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, que les conditions d'application prévues à l'article 1 de cette section aient été réunies".

Justification :

Il va de soi que si la loi doit s'appliquer aux baux conclus avant son entrée en vigueur, c'est aux conditions prévues par la loi elle-même, et notamment à l'article 1er de la nouvelle section II insérée par son article 2.

**ART. 15**

A cet article, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

"Cette disposition n'est pas applicable aux baux verbaux à durée déterminée qui

auraient pris fin entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 par

l'effet d'un congé donné au preneur".

Justification

L'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 prévoit que les baux à durée indéterminée, portant sur le logement principal du preneur et venant à échéance entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 sont prorogés jusqu'au 28 février 1991.

Cette disposition ne vise donc pas les baux verbaux à durée déterminée, lesquels pourraient venir à échéance normale à cette période ou prendre fin par l'effet d'un congé.

Il n'est pas possible de faire "revivre" ces baux qui auraient pris fin.

**J.-F. BARZIN**

\*  
\* \*

**ART. 2**

Aan het slot van §1 van het voorgestelde artikel 1 een nieuw lid toe te voegen, luidende :

"Artikel 1341 van dit Wetboek is van toepassing op deze afdeling."

**VERANTWOORDING**

Er is geen reden om de regels inzake bewijslast, die een algemene strekking hebben, niet toe te passen op de nieuwe afdeling II.

Dat zou des te minder gerechtvaardigd zijn daar de behandelde materie afwijkt van het gemeen recht.

Door de toepassing van artikel 1341 kunnen tal van betwistingen vermeden worden. Men kan zich indenken dat die betwistingen vrij grote proporties kunnen aannemen indien bijvoorbeeld een beroep kan worden gedaan op getuigen.

Bovendien betekent dat artikel voor de huurder een bijkomende bescherming, daar de schriftelijke overeenkomsten moeten worden geregistreerd. Door die registratie krijgen de huurovereenkomsten een vaste dagtekening en die formaliteit is waardevol bij de eigendomsoverdracht van het onroerende goed.

**ART. 2**

Aan het slot van § 3 van het voorgestelde artikel 1 een nieuw lid toe te voegen, luidende :

"Deze afdeling is niet langer van toepassing indien de huurder het gehuurde goed niet overeenkomstig zijn bestemming gebruikt, onder meer door personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, het gehuurde goed te laten bewonen."

**VERANTWOORDING**

Het gebeurt soms dat een huurder talrijke personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, in het gehuurde goed voor korte of lange duur laat verblijven.

Op die manier kunnen steeds andere mensen na elkaar in de woning verblijven zonder dat hun identiteit gemakkelijk achterhaald kan worden.

De verhuurder moet beschermd zijn indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Een dergelijk abnormaal gebruik van het gehuurde goed kan leiden tot schade aan de elektrische en sanitaire installaties en vergroot het risico van brand.

**ART. 4**

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 1717, de woorden "die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt" te vervangen door de woorden "op wie de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II niet of niet meer van toepassing is".

**VERANTWOORDING**

Deze formulering houdt beter rekening met alle mogelijke situaties en in het bijzonder met de uitzonderingen bepaald in §2 van artikel 1 van deze nieuwe afdeling II.

**ART. 14**

In § 1 van dit artikel na de woorden "vóór de inwerkingtreding ervan" in te voegen de woorden "voor zover, wat de toepassing betreft van de afdeling die door artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek is ingevoegd, werd voldaan aan de toepassingsvoorwaarden bedoeld in artikel 1 van die afdeling".

**VERANTWOORDING**

Indien de wet van toepassing moet zijn op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan, spreekt het vanzelf dat voldaan moet zijn aan de voorwaarden bepaald door de wet zelf, inzonderheid die van artikel 1 van de nieuwe afdeling II ingevoegd door artikel 2 van de wet.

**ART. 15**

Aan het slot van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

"Deze bepaling is niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 zouden eindigen door opzegging van de huur aan de huurder."

**VERANTWOORDING**

Artikel 66 van de wet van 28 december 1990 bepaalt dat de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur die betrekking hebben op een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient en die tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 vervallen, verlengd worden tot 28 februari 1991.

Die bepaling is dus niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten voor bepaalde duur die normaal zouden vervallen in die periode of die zouden eindigen door opzegging van de huur.

Het is niet mogelijk deze huurovereenkomsten die zouden eindigen, "nieuw leven in te blazen".

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 94**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 94**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

**Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.**

---

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR  
M. BARZIN et Mme DELRUELLE-GHOBERT**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

**Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.**

---

**AMENDEMENTEN VAN  
DE H. BARZIN en Mevr. DELRUELLE-GHOBERT**

**ART. 2**

A) Au § 2 de l'article 3 proposé, insérer, après les mots "mettre fin au bail", les mots "le cas échéant prorogé en application de l'article 11".

**JUSTIFICATION**

Il y lieu de combler le vide juridique se présentant dans l'hypothèse où le bailleur souhaite occuper les lieux personnellement alors que le bail a été prorogé pour une période qui peut être longue.

B) Apporter les modifications suivantes à l'article 11 proposé:

1) Au troisième alinéa, ajouter les mots "qui lui en fait la demande".

2) Entre le troisième et le quatrième alinéa, insérer un nouvel alinéa, libellé comme suit:

"En cas de prorogation, l'indemnité visée à l'article 3, § 4, n'est pas due."

**JUSTIFICATION**

Par hypothèse, le bailleur qui souhaitait mettre fin au bail dans les conditions visées à l'article 3 § 4 et qui était prêt à payer l'indemnité prévue, voit sa volonté contrariée, et les effets de cette disposition de la loi annulés par une prorogation.

En fait, une prorogation cumule deux mesures exceptionnelles, l'une à l'avantage du preneur et l'autre au détriment du bailleur.

Quand on parle de la situation du bailleur qui souhaite mettre fin au bail "sans motifs", c'est illusoire, car si le bailleur souhaite mettre fin au bail, c'est précisément parce qu'il a un motif, et s'il est prêt à payer l'indemnité importante prévue à cet article 3 § 4, c'est qu'il a un très bon motif.

Il se pourrait d'ailleurs que ce motif provienne de manquements dans le chef du preneur, peut-être insuffisamment caractérisés pour entraîner une résolution judiciaire du bail : désagréments de voisinage ; paiements tardifs ; usage des lieux contraire à leur destination, etc...

Le texte du projet prévoyait initialement que le bailleur pouvait mettre fin au bail à tout moment, moyennant préavis et indemnité. La Chambre en a décidé autrement en limitant cette faculté à l'expiration de triennats.

Puisque l'article 11 vise des circonstances exceptionnelles, et tente de leur trouver une solution par référence à la notion d'équité, il paraît équilibré de compenser cette mesure de prorogation par la suppression de l'indemnité due si le bailleur avait récupéré son bien.

De plus, insérer dans le texte de la loi que l'indemnité n'est pas due, évitera toutes sortes de marchandages, et limitera les cas de prorogation à des circonstances de fait justifiées.

3) Au quatrième alinéa actuel, ajouter, après les mots "dans les mêmes conditions", les mots "si le preneur justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles différentes de celles qu'il a déjà alléguées".

#### JUSTIFICATION

Cet ajout reprend exactement le texte utilisé dans l'exposé des motifs du projet de loi ( page 26 Doc Ch. -1357/1 - 90/91 ) pour préciser la portée de cette disposition.

Une bonne compréhension de cette disposition justifie que ce texte soit reproduit dans la loi.

4) Compléter cet article par un nouvel alinéa, libellé comme suit:

" Si le bail prend fin par l'effet d'un congé donné en application de l'article 3 § 2, sa prorogation ne peut dépasser trois mois et n'est pas renouvelable, si le bailleur a l'intention d'occuper les lieux personnellement avec sa famille, et qu'il établit que pour des circonstances indépendantes de sa volonté, il ne peut plus occuper le logement qui est sa résidence principale "

### JUSTIFICATION

Dans l'hypothèse visée, nous sommes en présence d'intérêts concurrents.

La notion de ménage à laquelle fait référence le texte de l'amendement est plus restrictive que les cas visés à l'article 3 § 2.

De plus, le texte de l'amendement prévoit que le preneur doit établir qu'il existe des circonstances indépendantes de sa volonté l'empêchant d'occuper plus longtemps l'immeuble où il habite avec sa famille.

Le Juge de Paix appelé à statuer à défaut d'accord des parties appréciera les éléments de fait avancés par le bailleur, sans préjudice de dommages et intérêts si par la suite la condition n'est pas réalisée.

L'amendement rencontre parfaitement l'objectif du projet de loi qui est de protéger le logement familial.

### ART. 14

Au § 2 de cet article, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit:

"Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991".

### JUSTIFICATION

L'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 relative à diverses dispositions fiscales et non fiscales prévoit que les baux à durée indéterminée, portant sur le logement principal du preneur, et venant à échéance entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 sont prorogés jusqu'au 28 février 1991.

Cette disposition ne vise donc pas les baux verbaux à durée déterminée qui, suivant la durée fixée par l'usage des lieux, viendraient à échéance normale pendant cette période.

Il n'est pas possible de faire "revivre" ces baux qui auraient pris fin.

Il en est de même des baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin au terme convenu, entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991.

J. BARZIN

\* \* \*

**ART. 2**

A) In § 2, eerste lid, van het voorgestelde artikel 3, tussen het woord "huurovereenkomst" en het woord "evenwel" in te voegen de woorden "eventueel verlengd met toepassing van artikel 11".

**VERANTWOORDING**

Er moet iets worden gedaan aan de juridische lacune die ontstaat wanneer de verhuurder het goed zelf wil bewonen en de huurovereenkomst werd verlengd voor een periode die lang kan zijn.

B) In het voorgestelde artikel 11 de volgende wijzigingen aan te brengen:

1) Aan het derde lid de woorden "op verzoek van de verhuurder" toe te voegen.

2) Tussen het derde en het vierde lid een nieuw lid in te voegen, luidende:  
"Bij verlenging is de vergoeding beoogd in artikel 3, § 4, niet verschuldigd."

**VERANTWOORDING**

De verhuurder die een einde wil maken aan de huurovereenkomst onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, § 4, en die bereid is de vastgestelde vergoeding te betalen, ziet door de verlenging zijn plannen in rook opgaan en tevens worden dan de gevolgen van deze wettelijke bepaling opgeheven.

Een verlenging houdt immers twee uitzonderlijke maatregelen in, één ten voordele van de huurder en één ten nadele van de verhuurder.

Zeggen dat de verhuurder "zonder motivering" een einde wenst te maken aan de huurovereenkomst, houdt geen steek, want indien de verhuurder een einde wenst te maken

aan de huurovereenkomst is dat precies omdat hij een motief heeft en indien hij bereid is de belangrijke vergoeding te betalen voorgeschreven door artikel 3, § 4, dan heeft hij een zeer goed motief.

Het zou trouwens kunnen dat dit motief het resultaat is van tekortkomingen van de huurder, die misschien onvoldoende uitgesproken zijn opdat de huurovereenkomst door de rechter zou kunnen worden ontbonden: klachten van de burens, late betalingen, gebruik van het goed dat niet strookt met de bestemming ervan, enz...

De tekst van het ontwerp bepaalde oorspronkelijk dat de verhuurder op elk ogenblik een einde kon maken aan de huurovereenkomst, met een opzeggingstermijn en een vergoeding. De Kamer heeft daarover anders beslist en die mogelijkheid alleen behouden bij het verstrijken van driejarige periodes.

Aangezien artikel 11 uitzonderlijke omstandigheden beoogt en poogt daarvoor een oplossing te vinden door verwijzing naar het begrip billijkheid, lijkt het evenwichtig die verlengingsmaatregel te compenseren door het opheffen van de verschuldigde vergoeding indien de verhuurder zijn goed opnieuw opeist. Door in de wet in te voegen dat de vergoeding niet meer is verschuldigd zal gepingel worden voorkomen en zal de verlenging alleen plaatsvinden bij volkomen gerechtvaardigde omstandigheden.

3) Aan het slot van het vierde lid van hetzelfde artikel toe te voegen de woorden "indien de huurder het bewijs levert van nieuwe uitzonderlijke omstandigheden, verschillend van die waarop hij zich reeds heeft beroepen".

#### **VERANTWOORDING**

Die toevoeging verwijst naar de tekst in de memorie van toelichting van het wetsontwerp (Gedr. St. Kamer 1357/1 - 90/91, blz. 26) om de draagwijdte van die bepaling te verduidelijken.

Voor een goed begrip van deze bepaling moet deze verduidelijking in de wet worden opgenomen.

4) Aan dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidende:

"Indien de huurovereenkomst wordt beëindigd door opzegging met toepassing van artikel 3, § 2, kan zij worden verlengd voor een periode die drie maanden niet te boven gaat en is zij niet vernieuwbaar, indien de verhuurder de bedoeling heeft het goed persoonlijk te betrekken met zijn gezin, en hij aantoont dat hij door omstandigheden buiten zijn wil, niet meer de woning kan betrekken die zijn hoofdverblijfplaats is."

#### VERANTWOORDING

In het bedoelde geval hebben wij te maken met strijdige belangen.

Het begrip gezin, waarnaar de tekst van het amendement verwijst, is beperkter dan de gevallen beoogd in artikel 3, § 2.

Voorts bepaalt de tekst van het amendement dat de huurder moet aantonen dat er omstandigheden zijn buiten zijn wil die hem verhinderen nog langer de woning te betrekken waar hij met zijn gezin woont.

De vrederechter die uitspraak moet doen bij ontstentenis van een overeenkomst tussen de partijen zal oordelen over de feiten die door de verhuurder worden aangevoerd, onverminderd schadevergoeding indien naderhand blijkt dat die voorwaarde niet is vervuld.

Het amendement strookt volledig met het doel van het wetsontwerp, namelijk het beschermen van de gezinswoning.

#### ART. 14

In § 2 van dit artikel, tussen het eerste en het tweede lid in te voegen een nieuw lid, luidende:

"De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die een einde zouden hebben genomen op 31 december 1990 en 28 februari 1991".

#### VERANTWOORDING

Artikel 66 van de wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet-fiscale bepalingen bepaalt dat de huurovereenkomsten met onbepaalde duur, die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de verhuurder en verstrijken tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991, verlengd worden tot 28 februari 1991.

Die bepaling beoogt dus niet de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die, overeenkomstig het plaatselijke gebruik, gedurende die periode normaal verstrijken.

Het is niet mogelijk de huurovereenkomsten die zouden zijn verstreken te doen "herleven".

Hetzelfde geldt voor de mondelinge overeenkomsten met bepaalde duur die zouden zijn verstreken op de overeengekomen termijn, tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991.

---

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 95**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 95**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. VAES**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. VAES**

**ART. 2**

ART. 2

Ajouter au § 3 de l'article 1er proposé, un deuxième alinéa, rédigé comme suit:

"ART. 3bis.- L'article 1742 du Code civil est remplacé par la disposition suivante:

*"La présente section est également applicable aux baux concédant la jouissance d'un immeuble qui est affecté à l'établissement d'un siège d'une association sans but lucratif remplissant une mission à caractère social, culturel ou philanthropique ou d'un établissement d'utilité publique régie par la loi du 27 juin 1921."*

JUSTIFICATION

Les immeubles hébergeant les ASBL et des établissements d'utilité publique doivent également bénéficier de la protection offerte par les dispositions de la présente loi à l'instar de ce qui est prévu dans la loi provisoire du 22 décembre 1989.

Seront ainsi visés les appartements supervisés loués aux jeunes placés en milieu ouvert, ou les immeubles servant d'hébergement aux personnes en difficulté notamment les femmes battues.

J.-F. VAES.

\*

\*

\*

**ART. 2**

Aan § 3 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende:

*« Deze afdeling is ook van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed bestemd voor de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, of een vereniging van openbaar nut als bepaald in de wet van 27 juni 1921. »*

**VERANTWOORDING**

Zoals bepaald in de voorlopige wet van 22 december 1989 dienen ook onroerende goederen die huisvesting verschaffen aan VZW's en verenigingen van openbaar nut onderhevig te zijn aan de beschermingsmaatregelen van deze wet.

De voorgestelde regeling geldt voor de onder toezicht staande appartementen verhuurd aan jongeren die in een open instelling zijn ondergebracht, of voor onroerende goederen waar personen in moeilijkheden terecht kunnen, bij voorbeeld mishandelde vrouwen.

---

(+)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 96**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 96**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. VAES**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. VAES**

**ART. 2**

ART. 2

Ajouter, à l'article 2 proposé, un troisième alinéa, rédigé comme suit:

"ART. 3bis.- L'article 1742 du Code civil est remplacé par la disposition suivante:

*" Le Roi déterminera ce qu'il faut entendre par les normes de sécurité , de salubrité et d'habitabilité"*

JUSTIFICATION

Ce nouvel article crée une nouvelle obligation dans le chef des bailleurs, celle de délivrer un bien répondant à un certain nombre de normes, dont le respect est considéré actuellement comme indispensable pour assurer un certain confort : eau courante, installation sanitaire, électricité...

Cet article 2 prévoit que si l'habitation ne répond pas aux normes fixées, le bailleur doit y installer les équipements nécessaires. Il faut donc préciser par AR les normes minimales de manière à permettre aux parties d'exercer leur droit et de respecter leurs obligations. A défaut de précisions, cette disposition restera lettre-morte.

•

J.-F. VAES.

\*

\*       \*

**ART. 2**

Aan het voorgestelde artikel 2 een derde lid toe te voegen, luidende:

"De Koning bepaalt wat moet worden verstaan onder vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid".

**VERANTWOORDING**

Het ontwerp-artikel voert een nieuwe verplichting in voor de verhuurders: het goed dat zij ter beschikking stellen, moet voldoen aan een aantal normen die momenteel als onontbeerlijk worden beschouwd om een bepaald comfort te bieden: de aanwezigheid van stromend water, sanitair, elektriciteit...

Ontwerp-artikel 2 bepaalt dat indien de woning niet voldoet aan de gestelde normen, de verhuurder er de nodige uitrusting in moet doen aanbrengen. Men moet dus bij koninklijk besluit de minimum normen vaststellen zodat de partijen hun rechten kunnen uitoefenen en hun verplichtingen naleven. Gebeurt dat niet, dan blijft deze bepaling een dode letter.

---

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 97**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 97**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. VAES**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. VAES**

**ART. 2**

ART. 2

Au § 4 de l'article 3 proposé, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

*" Cette indemnité est équivalente à 12 mois ou 9 mois de loyers selon que le bail prend fin à l'échéance du premier et du deuxième triennat, étant entendu que cette indemnité ne peut être inférieure à 150.000 Frs "*

justification

La sécurité du logement ne peut être atteinte que si le locataire est assuré d'une période minimale de location. Or le projet gouvernemental estropie déjà le principe de sécurité du logement en prévoyant une généralisation du bail à durée déterminée - fixée à une période de 9 ans - , résiliable légalement à chaque triennat.

Plus grave, les limitations légales de congés risquent d'être entièrement effacées par l'article 3&9 du projet. Cette disposition permet en effet au bailleur de "racheter la disponibilité des lieux à tout moment et sans motifs". Nous estimons que cette mesure légalise la rupture unilatérale du bail et affaiblit considérablement la règle générale d'autant que l'indemnité prévue dans le projet est dérisoire au regard d'une expulsion abusive.

Aussi pour que cette exception reste strictement dérogatoire , il convient de l'autoriser uniquement au terme du premier ou du deuxième triennat, moyennant un préavis de 6 mois et une indemnité plus lourde et dégressive selon le triennat concerné.

D'autre part, la possibilité de mettre fin au bail pour gros travaux est limitée au 1er et 2ème triennat puisque au terme du 3 ème triennat le bail prend fin conformément au &1 du présent article.

J.-F. VAES.

\*  
\* \*

## ART. 2

In § 4 van het voorgestelde artikel 3, het tweede lid te vervangen als volgt :

"Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden of negen maanden huur naargelang de overeenkomst eindigt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode, met dien verstande dat de vergoeding niet minder dan 150.000 frank mag bedragen."

## VERANTWOORDING

Aan de woonzekerheid mag alleen dan worden geraakt indien de huurder op een gewaarborgde minimumperiode van huur kan rekenen. Het regeringsontwerp beknót evenwel reeds het beginsel van de woonzekerheid door huurovereenkomsten in te voeren met een bepaalde duur, vastgesteld op negen jaar, die wettelijk opzegbaar zijn na elke driejarige periode.

Bedenklijker is nog dat ontwerp-artikel 3, § 4, de wettelijke beperkingen inzake de opzegging volledig teniet kan doen. Die bepaling biedt immers aan de verhuurder de mogelijkheid om de beschikking over de woning te allen tijde en zonder opgaaf van redenen af te kopen. Wij zijn van mening dat die regeling de eenzijdige verbreking van de overeenkomst tot wettelijke regel verheft en een aanzienlijke afzwakking inhoudt van de algemene regeling, temeer omdat de vergoeding waarin het ontwerp voorziet, belachelijk laag is in vergelijking met de gevolgen van een wederrechtelijke uitzetting.

Teneinde het uitzonderlijk karakter van die maatregel te beklemtonen, mag de opzegging daarom alleen worden toegestaan bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode, met inachtneming van een termijn van zes maanden en een vergoeding die zwaarder of minder zwaar is naargelang men zich in de eerste of de tweede driejarige periode bevindt.

Voorts kan de huurovereenkomst wegens de uitvoering van belangrijke werken niet worden beëindigd dan tijdens de eerste en de tweede driejarige periode, aangezien die overeenkomst bij het verstrijken van de derde driejarige periode eindigt overeenkomstig § 1 van dit artikel.

---

(1)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 98**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 98**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**  
**M. VAES**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN**  
**DE H. VAES**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

ART. 2

Remplacer le § 6 de l'article 3 proposé par ce qui suit :

*"Par dérogation au &1, le bail peut également être conclu par écrit pour une durée de 1 an maximum. Cette faculté est réservée aux locations de logements meublés.*

*Dans ce cas, le bail n'est pas régi par les dispositions des &2 à 6 du présent article.*

*Ce bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre partie au mois 1 mois avant l'expiration du bail .*

*Si le preneur reste dans les lieux au-de-là de la période d'occupation de un an, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 9 ans.*

justification

La possibilité de prévoir des contrats écrits d'une durée de 3 ans est une exception à la règle générale qui fixe la durée à 9 ans.

Cette disposition fait songer à un contrat à l'essai avec les risques inhérents d'ébranler sérieusement la garantie d'une sécurité de logement.

De tels contrats permettent aux bailleurs de résilier sans motifs le bail au terme des 3 premières années , d'augmenter le loyer hors index tous les 3 ans.

En conséquence, il convient de limiter cette faculté:

- d'une part, en restreignant la durée de ces contrats à court terme à un an, leur existence pouvant être nécessaire sans certains cas (départs à l'étranger , séjour limité en Belgique...)
- d'autre part, en réservant cette faculté aux seuls biens loués meublés ce qui évitera des déménagements inutiles.

J.-F. VAES.

\*  
\* \*

## ART. 2

Paragraaf 6 van het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

"In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst eveneens bij geschrift worden gesloten voor een termijn van niet meer dan één jaar. Die mogelijkheid bestaat uitsluitend voor overeenkomsten betreffende de huur van gemeubileerde goederen.

In dat geval is de huurovereenkomst niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 6 van dit artikel.

Die huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van de partijen de huur opzegt met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van die periode van bewoning van één jaar, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een termijn van negen jaar."

## VERANTWOORDING

De mogelijkheid om in schriftelijke overeenkomsten met een duur van 3 jaar te voorzien, is een uitzondering op de algemene regel die de duur op 9 jaar vaststelt.

Die bepaling heeft veel weg van een overeenkomst op proef, met het risico dat de gewaarborgde woonzekerheid wordt ondergraven.

Dergelijke overeenkomsten bieden de verhuurder de mogelijkheid de huurovereenkomst na het verstrijken van de 3 eerste jaren zonder motivering te beëindigen en de huurprijs los van de indexkoppeling om de 3 jaar te verhogen.

Bijgevolg dient die mogelijkheid te worden begrensd :  
— enerzijds door de duur van die kortlopende overeenkomsten, die in sommige gevallen noodzakelijk kunnen zijn (vertrek naar het buitenland, kort verblijf in België, ...), tot één jaar te beperken;  
— anderzijds door die mogelijkheid alleen toe te staan voor gemeubileerde gehuurde goederen, zodat nodeloze verhuizingen kunnen worden vermeden.

---

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. VAES**

**ART. 2**

Au § 2 de l'article 4 proposé, ajouter un sixième alinéa, libellé comme suit :

*En cas de résiliation anticipée conformément à l'article 3, § 4, l'indemnité est payée par le bailleur pour moitié au preneur principal et pour l'autre moitié aux sous-locataires évincés. »*

**JUSTIFICATION**

Afin d'écartier toute collusion entre le bailleur principal et son preneur tendant à éviter de verser l'indemnité visée à l'article 3, § 2, premier alinéa, selon l'amendement déposé, il convient de prévoir l'obligation dans le chef du bailleur qui a donné son autorisation à la sous-location de verser au sous-locataire l'indemnité prévue par la présente loi.

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. VAES**

**ART. 2**

Aan § 2 van het voorgestelde artikel 4, een zesde lid toe te voegen, luidende :

*In geval van vroegtijdige beëindiging van de huur-overeenkomst op grond van artikel 3, § 4, betaalt de verhuurder telkens de helft van de vergoeding respectievelijk aan de uitgezette huurder en aan de onderhuurder. »*

**VERANTWOORDING**

Om te beletten dat de hoofdverhuurder en zijn huurder het heimelijk opeen akkoordje gooien om de bij artikel 3, § 2, eerste lid, van het ingediende amendement bedoelde vergoeding te kunnen ontlopen, verdient het aanbeveling dat de verhuurder die met de onderverhuuring ingestemd heeft, aan de onderhuurder de bij deze wet opgelegde vergoeding verschuldigd is.

**R.A 15252.**

**Doc. c. 99**  
**Just.**

- 2 -

**C. st. 99**  
**Just.**

D'une part, le bailleur connaît la sous-location puisqu'il a donné son accord et n'est donc plus étranger à ce contrat.

Eenzijds, is de verhuurder van de onderverhuring op de hoogte omdat hij met die overeenkomst akkoord ging en dus

D'autre part, c'est placer le sous-locataire dans une situation précaire ne lui garantissant nullement la protection du logement principal.

niet buiten de zaak is gehouden. Anderzijds, verzeilt de onderhuurder in een onzekere toestand waardoor zijn bescherming van zijn hoofdverblijfplaats niet langer gewaarborgd wordt.

**J.-F. VAES.**

(1)

1190-1 (1989-1990)  
Document de commission n° 100  
Justice

1190-1 (1989-1990)  
Commissiestuk nr. 100  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**25 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENT PROPOSE PAR  
M. VAES**

**ART. 2**

**Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :**

« Art. 9. — § 1. En cas de mise en vente du bien, le propriétaire bailleur est tenu d'en informer le locataire.

§ 2. En cas de transmission du bien à titre gratuit ou onéreux, à cause de mort ou entre vifs, le nouveau propriétaire est subrogé dans les droits et obligations du bailleur ancien.

§ 3. Il peut néanmoins donner un préavis de 3 mois au preneur à dater de l'acte authentique pour autant qu'il a acquis le bien pour l'occuper personnellement en tout ou en partie. »

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**25 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

---

**AMENDEMENT VAN  
DE H. VAES**

**ART. 2**

**Het voorgestelde artikel 9<sup>1)</sup> vervangen door wat volgt :**

« Art. 9. — § 1. Ingeval het goed te koop gesteld wordt moet de eigenaar-verhuurder de huurder daarvan op de hoogte brengen.

§ 2. Wordt het goed, wegens overlijden of schenking onder levenden, om niet of onder bezwarende titel overgedragen, dan wordt de nieuwe eigenaar in de rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder gesteld.

§ 3. Niettemin kan de nieuwe eigenaar, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, aan de huurder een opzegging van drie maanden betekenen mits hij het goed verkregen heeft om het geheel of gedeeltelijk persoonlijk te betrekken. »

**JUSTIFICATION**

Le présent amendement permet au locataire de faire valoir ses droits à l'égard du nouvel acquéreur, celui-ci reprenant à son compte les droits et obligations de l'ancien propriétaire.

A la différence de la loi ancienne, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail que celui-ci soit enregistré ou non dans les conditions prescrites par la présente loi.

Par mise en vente, il y a lieu d'entendre le moment où l'annonce de mise en vente est affichée ou publiée ou au moment où le compromis est signé.

La partie occupée personnellement par le propriétaire doit correspondre au moins à un quart de la superficie totale de l'immeuble loué.

**VERANTWOORDING**

Dit amendement biedt de huurder de mogelijkheid zijn rechten te doen gelden ten aanzien van de nieuwe koper die de rechten en verplichtingen van de vroegere eigenaar overneemt.

In tegenstelling met wat in de vroegere wet bepaald werd, kan de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst beëindigen, ongeacht of die al dan niet onder de bij deze wet gestelde voorwaarden geregistreerd is.

Onder tekoopstelling dient te worden verstaan het ogenblik waarop de aankondiging van tekoopstelling geafficheerd of bekendgemaakt wordt, dan wel het ogenblik waarop de voorlopige koopovereenkomst ondertekend wordt.

Het door de eigenaar persoonlijk bewoonde gedeelte dient overeen te stemmen met ten minste een vierde van de totale oppervlakte van het verhuurde onroerend goed.

**J.-F. VAES.**

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 101**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 101**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**

**M. VAES**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN**

**DE H. VAES**

**ART. 2**

## ART. 2

A l'article 10, premier alinéa, proposé, supprimer les mots "consistant en une somme d'argent".

## JUSTIFICATION

En supprimant ces termes, la disposition acquiert sa pleine applicabilité et vise également les garanties locatives qui ne sont pas déposées en argent mais en titres ou toute autre valeur.

J.-F. VAES.

\*

\*      \*

## ART. 2

In het eerste lid van het voorgestelde artikel 10 te doen vervallen de woorden "die bestaat in een som geld".

## VERANTWOORDING

Door die woorden te doen vervallen, wordt de bepaling volledig uitvoerbaar en slaat zij ook op huurwaarborgen die niet in contanten, doch in effecten of andere waarden worden gesteld.

---

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 102**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 102**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**

**M. VAES**

**ART. 2**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN**

**DE H. VAES**

**ART. 2**

## ART. 2

A l'article 11 proposé, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

*« A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties et notamment du grand âge éventuel d'une des parties des solutions de relogement proposées par le bailleur. »*

## JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de réviser le loyer en cas de prorogation auquel cas nous estimons qu'il s'agit de déguiser le prix de la prorogation.

En effet, d'une part, cette prorogation doit être justifiée par des circonstances exceptionnelles, entérinées par le juge de paix rendant ainsi impossible tout abus dans l'exer-

cice de ce droit. D'autre part, la possibilité de réviser le loyer doit être nécessairement liée à une contrepartie, conformément à ce que prescrit l'article 7.

Le même raisonnement peut être tenu pour la possibilité offerte au juge de réduire voire supprimer l'indemnité d'éviction prévue au § 3 de l'article 3 du projet de loi.

Par contre, il est beaucoup plus intéressant d'inciter le propriétaire à trouver des solutions de relogement pour son locataire.

## ART. 2

In het voorgestelde artikel 11, het derde lid te vervangen als volgt :

*« Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met het belang van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, alsmede met de door de verhuurder voorgestelde oplossingen inzake nieuwe huisvesting, de verlenging toestaan. »*

## VERANTWOORDING

In geval van verlenging van de huurovereenkomst dient de huurprijs niet te worden herzien, want in dat geval zou het volgens ons de bedoeling zijn om de prijs van de verlenging te verhullen.

Die verlenging dient immers enerzijds te worden gerechtvaardigd door uitzonderlijke omstandigheden die door de vrederechter vastgesteld worden en aldus ieder misbruik

bij de uitoefening van dat recht onmogelijk maken. Anderzijds moet de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs, overeenkomstig wat in artikel 7 bepaald wordt, noodzakelijkerwijze aan een tegenprestatie worden gekoppeld.

Dezelfde redenering geldt voor de aan de vrederechter geboden mogelijkheid om de uitzettingsvergoeding, waarin voorzien is bij § 3 van artikel 3 van het wetsontwerp, te beperken en zelfs op te heffen.

Het is daarentegen veel interessanter dat de eigenaar ertoe aangespoord wordt om naar oplossingen voor een nieuwe huisvesting van zijn huurder te zoeken.

J.-F. VAES.

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Document de commission n° 103**

**Justice**

(1)

**1190 - 1 (1990-1991)**

**Commissiestuk nr. 103**

**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_

**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 janvier 1991**

\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT PROPOSE PAR**

**M. VAES**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_

**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_

**25 januari 1991**

\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_

**AMENDEMENT VAN**

**DE H. VAES**

**ART. 2**

**R.A 15252.**

**ART. 2**

Compléter la section II proposée par un article 13, libellé comme suit :

*« Art. 13. — Les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social. »*

**JUSTIFICATION**

Afin d'éviter toute discrimination entre les logements sociaux et les logements privés, il est proposé de préciser dans le texte de la loi que le droit commun s'applique à l'ensemble des baux, privés ou sociaux.

**ART. 2**

De voorgestelde afdeling II aan te vullen met een artikel 13, luidende :

*« Art. 13. — Het bepaalde in deze afdeling is eveneens op de sociale huisvesting van toepassing. »*

**VERANTWOORDING**

Teneinde iedere vorm van discriminatie tussen sociale en particuliere huisvesting te voorkomen, wordt voorgesteld in de tekst van de wet te preciseren dat het gemene recht op alle huurovereenkomsten, dit wil zeggen zowel op die voor particuliere als op die voor sociale woningen, van toepassing is.

**J.-F.VAES.**

(<sup>^</sup>)

**1190-1 (1989-1990)**  
**Document de commission n° 104**  
**Justice**

**1190-1 (1989-1990)**  
**Commissiestuk nr. 104**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

**Session de 1990 - 1991**

**28 janvier 1991**

---

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

---

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR**  
**M. BARZIN ET MME DELRUELLE-GHOBERT**

**BELGISCHE SENAAT**

**Zitting 1990 - 1991**

**28 januari 1991**

---

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling  
van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek  
inzake huishuur.

---

**AMENDEMENTEN VAN**  
**DE H. BARZIN EN MEVR. DELRUELLE-GHOBERT**

**ART. 2**

A. Au § 2 de l'article 1er proposé, ajouter un alinéa, libellé comme suit :

" La présente section n'est pas applicable aux contrats par lesquels la disposition d'un logement est jumelé avec un service d'hôtellerie ou de soins "

Justification :

A défaut de cette mention, il se pourrait que le logement dans une chambre d'hôtel, dans un home, dans un établissement public ou privé assurant un service d'hôtellerie ou de soins, tombe dans le champ d'application de l'article 1er.

Dans les cas visés, l'hôtellerie et l'organisation des soins prennent le pas sur la location d'un bien immeuble dans son acception courante.

B. Au deuxième alinéa du § 2 de l'article 4 proposé,

après les mots " avec l'accord " et avant les mots " du bailleur ", insérer les mots " écrit et préalable "

Justification :

Le sens de cette disposition semble impliquer un accord préalable.

Pour éviter des situations où le bailleur serait mis devant le fait accompli, et pour s'épargner des difficultés de preuve, il convient de préciser que l'accord doit être préalable et écrit.

Si on ne le mentionne pas à l'alinéa 2 du § 2, on pourrait déduire d'une comparaison avec le § 1er, que cet accord pourrait être tacite et ultérieur à l'introduction d'un sous-locataire dans les lieux.

C) Au deuxième alinéa, ajouter après les mots "il peut, les mots "en conformité avec la destination naturelle des lieux,".

Justification :

Il s'agit d'un concept déjà utilisé au deuxième alinéa du § 1er de l'article 1er.

Il paraît utile de préciser que pour qu'il y ait sous-location, aux termes de l'article 4, il faut que les lieux s'y prêtent.

L'article 2 précise d'ailleurs que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Ces exigences doivent être rencontrées dans le chef du sous-locataire, mais aussi dans le chef du locataire principal.

D) Au quatrième alinéa du § 2 de l'article 4 proposé, ajouter après le mot "préalablement", les mots "et par écrit".

Justification :

Les conditions d'une sous-location peuvent être tellement différentes de celles auxquelles peut normalement s'attendre - eu égard aux nouvelles dispositions de la section II - quelqu'un qui loue un logement pour y installer sa résidence principale, qu'il convient d'instaurer la règle de la preuve écrite.

E) Au premier alinéa du § 1er de l'article 7 proposé, remplacer les mots "entre le neuvième et le sixième mois précédant" par le mot "avant".

Justification :

Cette disposition s'inspire du mécanisme organisé par l'article 14 de la loi sur les baux commerciaux qui dispose que la demande de renouvellement doit être introduite entre le dix-huitième et le quinzième mois avant l'expiration du bail en cours.

Un délai de ce type ne se justifie pas pour énoncer que les parties peuvent convenir d'une révision de loyer à la date anniversaire de chaque triennat.

D'ailleurs, le formalisme qui est proposé est ambigu car il n'est pas assorti de sanction.

Il paraît cependant utile de préciser que si accord il doit y avoir, celui-ci doit intervenir avant le début du nouveau triennat.

L'action en justice dont il est question aux alinéas 5 et 6 du même paragraphe peut être dissociée de la liberté laissée aux parties de se mettre d'accord sur une révision du loyer, car le juge doit se référer quant à lui aux seuls critères des alinéas 2 et 3.

F) Au cinquième alinéa du § 1er de l'article 7 proposé,

- remplacer les mots " qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration " par les mots : "que pendant les trois derniers mois ".

Justification :

Cette disposition s'inspire de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux qui organise la révision triennale du loyer.

L'amendement apporte une modification de forme dans le sens d'une simplification..

Il permet aussi de rapprocher davantage l'appréciation de la valeur locative de l'immeuble de la date du nouveau triennat.

G) A l'article 9 proposé,

- ajouter un alinéa libellé comme suit.  
" En cas d'application de l'alinéa précédent, l'indemnité visée à l'article 3 § 4 n'est pas due".

Justification :

Le texte de l'article 9 paraît devoir être interprété de cette façon : en effet, il n'y a pas de réponse à la question de savoir quel sera le montant de cette indemnité qui par définition n'est pas en corrélation avec la fin d'un triennat.

De plus, l'indemnité prévue à l'article 3 § 4 est une indemnité par laquelle, en quelque sorte, le bailleur paie au preneur le droit de récupérer l'immeuble " sans motifs ", et cette indemnité ainsi conçue ne se justifie pas dans le chef d'un acquéreur qui se trouve en présence d'un bail non enregistré et qui ne lui est pas opposable.

Complémentaire à l'amendement déjà déposé et qui tend à reprendre le texte du Gouvernement en rendant applicable la disposition de l'actuel alinéa deux "si le bail n'a pas date certaine ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté" ( de mettre fin au bail ), il convient de relever qu'il ne se justifierait pas non plus d'imposer une indemnité dans le cas d'un bail ayant date certaine qui prévoit pour l'acquéreur la faculté d'y mettre fin.

#### ART. 5

##### Supprimer cet article.

##### Justification :

Le texte actuel de l'article 1726 bis dispose que le nouvel indice est celui du mois qui précède l'adaptation du loyer, celle-ci pouvant se faire au moment prévu dans le contrat, une fois par an seulement, et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Ce texte a sa logique, et des habitudes ont été prises.

S'il fallait préciser que le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, il conviendrait de modifier comme suit l'alinéa premier : " elle ne peut être appliquée qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail".

Si on maintenait le premier alinéa tel quel, il se pourrait que l'adaptation au coût de la vie se fasse plusieurs mois après le nouvel indice de référence, ce qui est illogique.

#### ART. 8

Ajouter à l'article 1736 proposé un troisième alinéa, libellé comme suit :

" Si le preneur exerce dans les lieux une profession libérale, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait à l'année, et il ne peut y être mis fin que moyennant un congé de six mois précédant la date anniversaire de son entrée en vigueur "

Justification :

Le projet entend supprimer la référence aux usages des lieux.

Or, ces usages présentaient l'avantage d'offrir des solutions différenciées en fonction de l'utilisation des lieux.

Lorsque l'occupant exerçait dans les lieux une "industrie", cette circonstance pouvait justifier que la durée du bail verbal soit d'un an avec préavis d'au moins six mois avant chaque date anniversaire.

Une solution de ce type peut être inscrite dans le texte de loi en ce qui concerne les professions libérales, dans une acception assez large de professions indépendantes d'ordre intellectuel.

**ART. 9**

Remplacer cet article par ce qui suit :

A l'article 1736 du même Code, les mots : " dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit " sont remplacés par les mots " à durée indéterminée, aux mêmes conditions ".

Justification :

Il convient de mettre cet article 1736 en relation avec les articles 1737 et 1759 § 1er.

L'article 1759 § 1er confirme, dans le cas de la location d'une maison ou d'un appartement, la solution de l'article 1736 dans l'hypothèse où le preneur reste et est laissé dans les lieux au terme d'un bail écrit à durée déterminée, et sans qu'il y ait eu congé.

L'article 1737 - dont le projet ne prévoit d'ailleurs pas la suppression - dispose que le bail écrit à durée déterminée cesse de plein droit à son terme, sans qu'il faille donner congé.

Le maintien de l'article 1737 implique que le nouveau bail qui pourrait s'opérer si le preneur est laissé dans les lieux, soit à durée indéterminée.

Le fait que par ailleurs le projet entende limiter à un mois le délai du congé en cas de bail à durée indéterminée, ne change rien à cette logique.

J.-F. BARZIN  
J. DELRUELLE-GHOBERT.

\*

\*

\*

**ART. 2**

Aan § 2 van het voorgestelde artikel 1, een lid toe te voegen, luidende :

"Deze afdeling is niet van toepassing op overeenkomsten waarbij het beschikken over een woning wordt gekoppeld aan dienstverlening via hotelbedrijf of aan verzorging."

**ART. 2**

A) De aanhef van § 2, tweede lid, van het voorgestelde artikel 4 te vervangen als volgt :

"Met de schriftelijke en voorafgaande instemming van de verhuurder mag hij ..."

B) In hetzelfde lid tussen de woorden "van de verhuurder" en "mag hij", in te voegen de woorden "rekening houdend met de natuurlijke bestemming van het goed".

**ART. 2**

In § 2, vierde lid, van het voorgestelde artikel 4, tussen de woorden "de onderhuurder" en "in kennis stellen", in te voegen het woord "schriftelijk".

**ART. 2**

In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden "tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan" te vervangen door het woord "vóór".

**ART. 2**

In § 1, vijfde lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden "tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken" te vervangen door de woorden "gedurende de laatste drie maanden".

**ART. 2**

Aan het voorgestelde artikel 9 een lid toe te voegen, luidende :

"Ingeval het vorige lid toepassing krijgt, is de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 4, niet verschuldigd."

**ART. 5**

Dit artikel te doen vervallen.

**ART. 8**

Aan het voorgestelde artikel 1736 een derde lid toe te voegen, luidende :

"Indien de huurder in het goed een vrij beroep uitoefent, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per jaar. Zij kan niet worden beëindigd dan met inachtneming van een opzegging van zes maanden voorafgaand aan de datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan."

**ART. 9**

Dit artikel te vervangen als volgt :

"In artikel 1738 van hetzelfde Wetboek worden de woorden ", waarvan de gevolgen geregeld worden bij het artikel betreffende de huur zonder geschrift" vervangen door de woorden "van onbepaalde duur, tegen dezelfde voorwaarden".

---

**1190-1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 105**  
**Justice**

(1) **1190-1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 105**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Sessión de 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**R. A 15252**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**R. A 15252**

ARTICLE 14

A l'article 14, du projet de loi en matière de baux à loyers, à la fin du 1er alinéa du paragraphe 2, rajouter le texte suivant:

"mais elles ne s'appliquent pas à ces baux lors de leur première reconduction tacite, lorsque celle-ci se fait dans un délais qui, compté à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, est égal à la durée du préavis contractuel augmenté de 3 mois".

J U S T I F I C A T I O N

Si l'on considère que les parties ont conclu le 1er mai 1985, par exemple, un bail de deux ans renouvelable indéfiniment par tacite reconduction, ce bail s'est renouvelé les 1/5/87 et 1/5/89, et devrait se renouveler, aux mêmes conditions contractuelles, le 1/5/91.

Si ces conditions contractuelles imposent aux parties un "congé" de 3 mois pour mettre fin aux reconductions tacites, ce congé devrait être donné le 31/1/91 au plus tard.

Mais la loi ne paraîtra qu'après le 31/1/91 en question, et les parties n'ont donc pas pu donner congé à temps.

La nouvelle loi leur impose maintenant un bail de neuf ans, alors qu'elles auraient pu choisir une autre durée si elles avaient connu la loi.

De plus, sans les tacites reconductions prévues au bail, le bail en question aurait pris fin le 1/5/91 et les parties auraient alors conclu un nouveau bail conforme à la loi ou auraient laissé le bail se terminer.

Il n'est donc pas logique que les baux dont la tacite reconduction tombe dans les premiers mois qui suivent l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, soient soumis à celle-ci.

J.-P. de CLIPPELE,  
J. BARZIN,  
P. HATRY.

**1190-1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 106**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 106**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**ARTICLE 7**

A l'article 7 de la nouvelle section II insérée dans le Code Civil par l'article 2 du projet de loi au 1er paragraphe, alinéa 4, remplacer les mots "en équité" par les mots "en tenant compte de la valeur locative normale du bien, notamment par comparaison avec les biens semblables donnés récemment en location dans le voisinage".

**J U S T I F I C A T I O N**

Le juge doit statuer non pas "en équité" mais suivant les alinéas précédents qui sinon perdent leur raison d'être.

J.-P. de CLIPPELE,  
J. BARZIN,  
P. HATRY.

**1190-1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 107**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 107**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

ARTICLE 2

A l'article 3, paragraphe 4 de la nouvelle section II insérée dans le Code Civil par l'article 2 du projet de loi ajouter un 4ème alinéa libellé comme suit :

"Au cas où le preneur invoque le bénéfice de l'article 11 et obtient une prorogation, le nombre de mois d'indemnité à payer par le bailleur est diminué du nombre de mois accordé pour la prorogation.

Le paiement de l'indemnité fait l'objet d'un décompte global".

**J U S T I F I C A T I O N**

1. Ayant reçu son congé, le preneur peut, lui-même, donner un contre préavis -ce qui l'oblige, ou non- d'après l'époque, à payer lui même une indemnité au bailleur.

2. Si au contraire, le preneur demande et obtient une prorogation, la justification d'une indemnisation disparaît peu à peu.

3. Pour éviter les décomptes dans un sens puis dans l'autre, l'ensemble doit faire l'objet d'un décompte global

J.-P. de CLIPPELE,  
J. BARZIN,  
P. HATRY.

**1190-1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 108**  
**Justice**

(<sup>1</sup>) **1190-1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 108**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**R. A 15252**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**

\_\_\_\_\_  
**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**R. A 15252**

**ARTICLE 14**

A l'article 14, 1er paragraphe du projet de loi ajouter un alinéa libellé comme suit :

"Toutefois, pendant les 6 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, chacune des parties pourra faire savoir à l'autre, par lettre recommandée, que le contrat à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi est limité à une durée de 3 ans comptée à partir de la date d'entrée en vigueur du bail initial, cette date pouvant être établie par toute voie de droit; à défaut de prouver la date en question, ce sera celle de l'entrée en vigueur de la présente loi; et, en tout état de cause, cette date sera réputée être postérieure au 28 février 1989. Ce bail sera régi par les dispositions de la présente loi à l'exception de l'article 3 paragraphe 7 de la section insérée dans le Code Civil par l'article 2 du présent projet de loi".

**J U S T I F I C A T I O N**

Le caractère rétroactif de l'alinéa 1 conduit les parties à un contrat de 9 ans que l'une ou l'autre n'aurait pas conclu si elles avaient connu le texte actuel.

Puisque le texte actuel en question permet des baux de 3 ans maximum, il est logique de permettre à l'une ou à l'autre des parties de limiter la durée du bail à 3 ans, comptée normalement à partir de son entrée en vigueur, mais, par souci de protection du preneur, réputée être postérieure au 29 février 1989 (soit 2 ans avant le temps présent), ce qui amène à une durée minimale restant à courir, de un an.

J.-P. de CLIPPELE,  
J. BARZIN,  
P. HATRY.

**1190-1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 109**  
**Justice**

(1)  
**1190-1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 109**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**PROPOSE PAR**  
**M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**R. A 15252**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT**  
**VAN**  
**DE H. de CLIPPELE c.s.**

**R. A 15252**

ARTICLE 14

A l'article 14 du projet de loi, au paragraphe 2, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

"Toutefois, si une clause de tacite reconduction est prévue, assortie d'un préavis d'une durée spécifiée pour mettre fin à cette tacite reconduction, et si enfin cette durée spécifiée est supérieure à celle séparant la date de reconduction de celle de l'entrée en vigueur de la présente loi, chaque partie pourra, dans un délai supérieur de 3 mois, à la durée spécifiée et compté à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, faire savoir à l'autre que la tacite reconduction prévue au bail est nulle et non avenue, et que, le bail se terminera au plus tard 6 mois après la date à laquelle cette tacite reconduction aurait eu lieu".

**J U S T I F I C A T I O N**

Si l'on considère que les parties ont conclu le 1er mai 1985, par exemple, un bail de deux ans renouvelable indéfiniment par tacite reconduction, ce bail s'est renouvelé les 1/5/87 et 1/5/89, et devrait se renouveler, aux mêmes conditions contractuelles, le 1/5/91.

Si ces conditions contractuelles imposent aux parties un "congé" de 3 mois pour mettre fin aux reconductions tacites, ce congé devrait être donné le 31/1/91 au plus tard.

Mais la loi ne paraîtra qu'après le 31/1/91 en question, et les parties n'ont donc pas pu donner congé à temps.

La nouvelle loi leur impose maintenant un bail de neuf ans, alors qu'elles auraient pu choisir une autre durée si elles avaient connu la loi.

De plus, sans les tacites reconductions prévues au bail, le bail en question aurait pris fin le 1/5/91 et les parties auraient alors conclu un nouveau bail conforme à la loi ou auraient laissé le bail se terminer.

Il n'est donc pas logique que les baux dont la tacite reconduction tombe dans les premiers mois qui suivent l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, soient soumis à celle-ci.

J.-P. de CLIPPELE,  
J. BARZIN,  
P. HATRY.

1190-1 (1990-1991)  
Document de commission n° 110  
Justice

(1)  
1190-1 (1990-1991)  
Commissiestuk nr. 110  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

Session de 1990 - 1991

29 januari 1991

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

**AMENDEMENT  
PROPOSE PAR  
M. de CLIPPELE ET CONSORTS**

**BELGISCHE SENAAT**

Zitting 1990 - 1991

29 januari 1991

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

**AMENDEMENT  
VAN  
DE H. de CLIPPELE c.s.**

1190-1 (1990-1991)  
Document de commission n° 111  
Justice

(1)

1190-1 (1990-1991)  
Commissiestuk nr. 111  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

Session de 1990 - 1991

29 januari 1991

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

**AMENDEMENT  
PROPOSE PAR M. ARTS**

**R. A 15252**

**BELGISCHE SENAAT**

Zitting 1990 - 1991

29 januari 1991

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

**AMENDEMENT  
VAN DE H. ARTS**

**R. A 15252**

**ARTIKEL 3**

A. In het derde lid van paragraaf 6 van artikel 3 de woorden "onder dezelfde voorwaarden" schrappen.

B. In het vierde lid van paragraaf 6 van artikel 3 de woorden "is gesloten" vervangen door de woorden "in werking is getreden".

**VERANTWOORDING**

A. Een verlenging van een vroeger aangegane overeenkomst gebeurt uit de aard van de figuur verlenging aan dezelfde voorwaarden. Eventuele gewijzigde voorwaarden moeten bij de vernieuwing mogelijk zijn. In de eerste huurovereenkomst kan b.v. staan dat de huurder de woning moet beschilderen of beplakken of dat de huurovereenkomst voor één jaar geldt. Het zou weinig zinvol zijn dat dit eveneens vereist zou zijn bij een vernieuwing van de huurovereenkomst.

B. De bedoeling van de zesde paragraaf is één of opeenvolgende huurovereenkomsten voor een totale duur van maximaal drie jaar mogelijk te maken. De opzeggingsvereiste werd in de verantwoording van het amendement gestemd door de Kamer gesteund op de idee dat zodoende wordt voorkomen dat men bij het verstrijken van die termijn van drie jaar voor verrassingen komt te staan. Ongetwijfeld heeft men bedoeld dat de opzegging een maand voor de derde verjaardag van de inwerkingtreding van de eerste overeenkomst moest gebeuren.

**ARTIKEL 3**

**SUBSIDIAIR AMENDEMENT OP DEEL A VAN HET VORIG AMENDEMENT**

In het derde lid van paragraaf 6 van artikel 3 de woorden "onder dezelfde voorwaarden" vervangen door de woorden "met dezelfde basishuurprijs en hetzelfde basisindexcijfer worden".

**VERANTWOORDING**

Dankzij deze formulering kan bij een vernieuwing onder andere voorwaarden gebeuren met uitzondering van de prijs die dezelfde moet blijven.

A. ARTS.

1190-1 (1990-1991)  
Document de commission n° 112  
Justice

(1)

1190-1 (1990-1991)  
Commissiestuk nr. 112  
Justitie

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
Session de 1990 - 1991

\_\_\_\_\_  
29 januari 1991  
\_\_\_\_\_

Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT  
PROPOSE PAR M. ARTS**

**R. A 15252**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
Zitting 1990 - 1991

\_\_\_\_\_  
29 januari 1991  
\_\_\_\_\_

Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT  
VAN DE H. ARTS**

**R. A 15252**

**ARTIKEL 4**

In de eerste paragraaf van artikel 4 de woorden "in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen" schrappen.

**VERANTWOORDING**

In de overeenkomst tussen overdrager en overnemer - de zogenaamde overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst - treedt de eigenaar-verhuurder niet op als partij. Hij is t.a.v. die overeenkomst een derde en kan hij bijgevolg in die overeenkomst geen bepalingen bedingen. Wel kan een dergelijk beding ingelast worden in de huurovereenkomst (die overgedragen wordt) of in een later geschrift dat de toestemming verleent om de huurovereenkomst over te dragen.

A. ARTS.

**1190-1 (1990-1991)**  
**Document de commission n° 113**  
**Justice**

(1)

**1190-1 (1990-1991)**  
**Commissiestuk nr. 113**  
**Justitie**

**SENAT DE BELGIQUE**

\_\_\_\_\_  
**Session de 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

**Projet de loi modifiant et complétant les  
dispositions du Code civil relatives aux baux à  
loyer.**

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT  
PROPOSE PAR M. PATAER**

**BELGISCHE SENAAT**

\_\_\_\_\_  
**Zitting 1990 - 1991**  
\_\_\_\_\_

**29 januari 1991**  
\_\_\_\_\_

**Ontwerp van wet houdende wijziging en  
aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk  
Wetboek inzake huishuur.**

\_\_\_\_\_  
**AMENDEMENT  
VAN DE H. PATAER**

**ART. 2**

In het voorgestelde artikel 10 het eerste lid van de Nederlandse tekst wijzigen als volgt :

"Indien de huurder (...) een waarborg stelt die bestaat uit een som geld, mag het bedrag ervan drie maanden huur niet overtreffen."

**VERANTWOORDING**

Het betreft een taalkundige korrektie.

**P. PATAER.**