

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1990-1991**

6 FEVRIER 1991

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

Proposition de loi modifiant les articles 1733 et 1734 du Code civil

Proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire

Proposition de loi modifiant le Code civil sur le régime du contrat de louage et visant à garantir le droit au logement quant au montant des loyers et à la sécurité du maintien dans les lieux

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives au louage de biens immeubles

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil concernant les baux d'habitation

Proposition de loi modifiant l'article 1344**bis** du Code judiciaire pour obliger, en matière de contentieux locatif, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires de recourir à la procédure de la requête

Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de bail à loyer

Proposition de loi visant à protéger le locataire d'un logement familial

RAPPORT**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE PAR M. VAN ROMPAEY**

Ont participé aux travaux de la Commission :

1. Membres effectifs : MM. Lallemand, président; Allewaert, Arts, Barzin, Cerehe, Collignon, Cooreman, Crucke, Mme Delruelle-Ghobert, MM. de Seny, Erdman, Henrion, Mme Herman-Michielsens, MM. Minet, Pataer, Pede, Stroobant, Suykerbuyk, Mme Truffaut, MM. Verhaegen et Van Rompaey, rapporteur.

2. Membres suppléants : MM. Bayenet, Borin, Mme Cahay-André, MM. Content, de Clippele, Deghilage, Gijs, Hatry, Schellens, Seeuws et Van Nevel.

3. Autres sénateurs : MM. Desmedt, Dierickx et Vaes.

R. A 15252 - 14567 - 14786 - 14831 - 14868 - 14886 - 14888 - 14999 - 15089*Voir :***Documents du Sénat :****1190-1** (1990-1991) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.**481-1** (1988-1989) : Proposition de loi.**705-1** (1988-1989) : Proposition de loi.**752-1** (1988-1989) : Proposition de loi.**782-1** (1989-1990) : Proposition de loi.**803-1** (1989-1990) : Proposition de loi.**805-1** (1989-1990) : Proposition de loi.**921-1** (1989-1990) : Proposition de loi.**1019-1** (1989-1990) : Proposition de loi.**BELGISCHE SENAAAT****ZITTING 1990-1991**

6 FEBRUARI 1991

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

Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek

Voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen

Voorstel van wet strekkende tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat de huur van onroerende goederen betreft

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van woningen

Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 1344**bis** van het Gerechtelijk Wetboek ten einde de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders te verplichten om bij huurgeschillen gebruik te maken van de verzoekschriftprocedure

Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur

Voorstel van wet tot bescherming van de huurder van een gezinswoning

VERSLAG**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR DE HEER VAN ROMPAEY**

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Lallemand, voorzitter; Allewaert, Arts, Barzin, Cerehe, Collignon, Cooreman, Crucke, mevr. Delruelle-Ghobert, de heren de Seny, Erdman, Henrion, mevr. Herman-Michielsens, de heren Minet, Pataer, Pede, Stroobant, Suykerbuyk, mevr. Truffaut, de heren Verhaegen en Van Rompaey, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Bayenet, Borin, mevr. Cahay-André, de heren Content, de Clippele, Deghilage, Gijs, Hatry, Schellens, Seeuws en Van Nevel.

3. Andere senatoren : de heren Desmedt, Dierickx en Vaes.

R. A 15252 - 14567 - 14786 - 14831 - 14868 - 14886 - 14888 - 14999 - 15089*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :****1190-1** (1990-1991) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.**481-1** (1988-1989) : Voorstel van wet.**705-1** (1988-1989) : Voorstel van wet.**752-1** (1988-1989) : Voorstel van wet.**782-1** (1989-1990) : Voorstel van wet.**803-1** (1989-1990) : Voorstel van wet.**805-1** (1989-1990) : Voorstel van wet.**921-1** (1989-1990) : Voorstel van wet.**1019-1** (1989-1990) : Voorstel van wet.

TABLE DES MATIERES

	Pages
I. Exposé introductif du Ministre de la Justice . . .	3
II. Discussion générale	6
Réponses du Ministre	29
III. Discussion des articles	43
Titre I ^{er} . — Protection de la résidence principale . . .	43
Article 1 ^{er}	43
Article 2	43
Article 1 ^{er} proposé — Champ d'application . .	45
Article 2 proposé — Etat du bien loué	64
Article 3 proposé — Durée du bail	71
Article 4 proposé — Cession et sous-location . .	108
Article 5 proposé — Précompte immobilier . . .	112
Article 6 proposé — Indexation	115
Article 7 proposé — Révision du loyer et des charges	117
Article 8 proposé — Rénovation	129
Article 9 proposé — Transmission du bien loué . .	132
Article 10 proposé — Garantie	139
Article 11 proposé — Prorogation pour circonstances exceptionnelles	143
Article 12 proposé	151
Titre II. — Dispositions modificatives et abrogatoires	154
Article 3	154
Article 4	155
Article 5	156
Article 6	159
Article 7	162
Article 8	162
Article 9	163
Article 10	165
Article 11	165
Article 12	165
Article 13	166
Titre III. — Dispositions transitoires et finales . . .	170
Article 14	170
Article 15	182
Article 16	183
Article 17	186
Article 18	187
IV. Vote	187
V. Corrections de texte	188

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting van de Minister van Justitie	3
II. Algemene bespreking	6
Antwoorden van de Minister	29
III. Bespreking van de artikelen	43
Titel I. — Bescherming van de hoofdverblijfplaats . . .	43
Artikel 1	43
Artikel 2	43
Voorgesteld artikel 1 — Toepassingsgebied . .	45
Voorgesteld artikel 2 — Staat van het gehuurde goed	64
Voorgesteld artikel 3 — Duur van de huurovereenkomst	71
Voorgesteld artikel 4 — Overdracht van huur en onderhuur	108
Voorgesteld artikel 5 — Onroerende voorheffing	112
Voorgesteld artikel 6 — Indexatie	115
Voorgesteld artikel 7 — Herziening van de huurprijs en de lasten	117
Voorgesteld artikel 8 — Renovatie	129
Voorgesteld artikel 9 — Overdracht van het gehuurde goed	132
Voorgesteld artikel 10 — Waarborg	139
Voorgesteld artikel 11 — Verlenging wegens buitengewone omstandigheden	143
Voorgesteld artikel 12	151
Titel II. — Wijzigings- en opheffingsbepalingen . . .	154
Artikel 3	154
Artikel 4	155
Artikel 5	156
Artikel 6	159
Artikel 7	162
Artikel 8	162
Artikel 9	163
Artikel 10	165
Artikel 11	165
Artikel 12	165
Artikel 13	166
Titel III. — Overgangs- en slotbepalingen	170
Artikel 14	170
Artikel 15	182
Artikel 16	183
Artikel 17	186
Artikel 18	187
IV. Stemming	187
V. Tekstcorrecties	188

I. EXPOSE INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le Ministre renvoie à l'exposé introductif qu'il a fait lors de la discussion du projet en Commission de la Justice de la Chambre.

Il rappelle que la loi en projet tend à modifier à long terme l'instrument que constitue le Code civil, et à sortir ainsi du mécanisme des lois provisoires.

Elle n'a pas pour but de permettre de mener une politique sociale du logement, ni d'intervenir dans des matières qui doivent être réglées par d'autres pouvoirs ou d'autres lois (urbanisme et aménagement du territoire ou mécanismes d'aide au logement, à la construction et à la rénovation au niveau régional, fiscalité au niveau national).

Quant au choix des moyens qui peuvent être employés pour procéder à une réforme des baux, il peut s'agir d'une action sur le montant du loyer, sur la durée du bail, ou sur l'état de l'habitat.

En ce qui concerne ce dernier point, l'article 2 du projet ne fait que rappeler la législation existante. Il s'agit toutefois d'une disposition impérative, et non supplétive comme c'est le cas à l'heure actuelle. Pour le surplus, ce projet ne porte pas sur l'état de l'habitat, matière qui, au moins pour partie, échappe d'ailleurs à la compétence nationale. Le Gouvernement n'a pas voulu agir sur le prix du service, c'est-à-dire le loyer, considérant l'effet négatif sur le plan économique et social, qu'avaient pu avoir, dans notre pays comme à l'étranger, des législations réglementant le loyer.

L'option retenue est donc d'allonger la durée du bail et de mettre fin, en quelque sorte, aux baux à durée indéterminée, en les réputant conclus pour une durée déterminée, en l'occurrence neuf ans.

Le Gouvernement estime que l'on peut ainsi tenir compte à la fois des intérêts du locataire et de ceux du propriétaire, ce dernier visant surtout à avoir, le plus longtemps possible, un locataire qui paie régulièrement le loyer.

On assure donc la sécurité de logement d'un côté, et la rentabilité de l'autre. L'action sur la durée du bail peut, il est vrai, avoir des effets économiques induits, même si tel n'est pas l'objectif principal recherché.

Ainsi, si l'on diminue la vitesse de rotation des locataires, les hausses de loyer seront lissées dans le temps, et les tentatives de spéculation purement conjoncturelles seront donc limitées.

I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

De Minister verwijst naar zijn inleidende uiteenzetting bij de bespreking van het ontwerp in de Kamercommissie voor de Justitie.

Hij herinnert eraan dat het ontwerp van wet een duurzame wijziging van het Burgerlijk Wetboek beoogt, zodat niet langer gewerkt moet worden met voorlopige wetten.

Het ontwerp heeft niet ten doel een sociaal-huisvestingsbeleid mogelijk te maken, noch regels uit te werken voor aangelegenheden die geregeld moeten worden door andere gezagsniveaus of andere wetten (stedebouw en ruimtelijke ordening of steunmaatregelen op het stuk van de huisvesting, de bouw en de renovatie op gewestelijk niveau, fiscaliteit op nationaal niveau).

Bij de keuze van de middelen die gebruikt worden om tot een hervorming van de huurwetgeving over te gaan, kan invloed uitgeoefend worden op het bedrag van de huur, op de duur van de huurovereenkomst of op de staat van de huurwoning.

Wat dit laatste punt betreft, neemt artikel 2 van het ontwerp slechts de bestaande wetgeving over. Alleen gaat het nu om een dwingende bepaling, en niet langer om een aanvullende, zoals tot op heden het geval was. Verder heeft dit ontwerp geen betrekking op de staat van de woning: deze materie werd, althans gedeeltelijk, onttrokken aan de bevoegdheid van de nationale wetgever. De Regering heeft afgezien van elke vorm van controle op de prijs van de dienst, dit wil zeggen de huur, gelet op de economisch en sociaal negatieve effecten van wetgevingen tot regeling van de huurprijs in ons land en in het buitenland.

Er werd dus gekozen voor een verlenging van de duur van de overeenkomst. Tevens wordt een einde gemaakt aan de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur die voortaan geacht worden te zijn aangegaan voor een bepaalde duur, namelijk negen jaar.

De Regering is van mening dat op die manier rekening kan worden gehouden met de belangen van de huurder en met die van de eigenaar, die er vooral naar streeft zo lang mogelijk een huurder te hebben die regelmatig de huur betaalt.

Het ontwerp waarborgt de ene partij dus woonzekerheid en de andere rentabiliteit. Het is juist dat het hervormen van de duur van de huurovereenkomst afgeleide economische gevolgen kan hebben, ook al is dit niet het voornaamste doel van de hervorming.

Indien men ervoor zorgt dat de huurders elkaar minder snel opvolgen, zullen stijgingen van de huurprijs over een langere periode worden gespreid en zullen de zuiver conjuncturele speculatiepogingen beperkt worden.

D'autre part, un locataire assuré d'une certaine sécurité d'habitation sera tenté de mieux entretenir et de mieux conserver son logement.

La durée du bail, parce qu'elle constitue la clé de voûte du projet, donne lieu aux plus longs articles de celui-ci.

C'est ainsi que l'article 2 du projet comporte lui-même une dizaine d'articles.

Il s'agit de la section qui traite des baux portant sur la résidence principale du locataire.

La réglementation de la cession du bail est également modifiée, parce qu'elle entraînait souvent des injustices dans la pratique, en raison de l'ignorance des parties.

Les règles gouvernant la sous-location ont également été modifiées, tout d'abord pour éviter que la loi ne soit tournée, mais aussi pour éviter qu'un locataire principal ne cède à un sous-locataire plus de droits qu'il n'en avait lui-même. Tel serait le cas si l'immeuble qui ne constituait qu'une résidence secondaire pour le locataire principal, était affecté à la résidence principale du sous-locataire, créant ainsi une protection spéciale à l'insu du bailleur. Le principe a donc été posé que la sous-location ne serait permise, pour servir de résidence principale à un sous-locataire, que dans la mesure où le locataire principal conserve une partie du lieu loué pour sa résidence principale propre. Les différentes hypothèses de cession et de sous-location seront développées lors de l'examen de l'article 4 du projet.

La Chambre a d'ailleurs considéré que lorsque la situation devenait trop complexe à cet égard, la loi devait trancher en supprimant la partie intermédiaire, et en prescrivant au bailleur de conclure un contrat directement avec le sous-locataire ou le cessionnaire.

Le projet prévoit également quelques « soupapes de sûreté », en matière de durée du bail.

C'est ainsi que l'on a prévu des baux de plus de neuf ans, et des baux de courte durée, pour répondre à certaines situations particulières.

Au cours du bail, certaines circonstances pourront justifier une résiliation anticipée du contrat. Celle-ci pourra avoir lieu, dans le chef du bailleur, en raison de l'occupation personnelle des lieux, de travaux à effectuer, ou même sans motif, mais selon les cas, à tout moment ou à la fin du triennat, et avec ou sans indemnité.

Bovendien zal een huurder die woonzekerheid heeft, geneigd zijn de woning beter te onderhouden en in goede staat te houden.

Omdat de duur van de huurovereenkomst de hoeksteen van het ontwerp vormt, worden er ook de langste artikelen aan gewijd.

Zo bevat artikel 2 van het ontwerp zelf een tiental artikelen.

Het gaat om de afdeling die handelt over de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder.

De regelgeving op het stuk van de overdracht van de huurovereenkomst wordt eveneens gewijzigd, omdat ze in de praktijk, door de onwetendheid van de partijen, vaak leidt tot onrechtvaardigheden.

Ook de regels met betrekking tot de onderverhuur werden gewijzigd, in de eerste plaats om te vermijden dat de wet zou worden omzeild, maar ook om te voorkomen dat een hoofdhuurder aan een onderhuurder meer rechten zou overdragen dan hij zelf heeft. Dat zou het geval zijn indien het pand dat slechts een tweede verblijfplaats is voor de hoofdhuurder, de onderhuurder tot hoofdverblijfplaats zou dienen zodat een bijzondere bescherming tot stand komt zonder dat de verhuurder daarvan op de hoogte is. In beginsel is de onderverhuur van een woning die de onderhuurder tot hoofdverblijfplaats moet dienen, slechts toegelaten in zoverre de hoofdhuurder een deel van het gehuurde goed bestemt voor zijn eigen hoofdverblijfplaats. De verschillende mogelijkheden inzake overdracht en onderverhuur worden toegelicht bij de bespreking van artikel 4 van het ontwerp.

In de Kamer werd reeds geopperd dat de wetgever moet optreden wanneer de situatie te ingewikkeld wordt in dit verband. Hij kan de tussenpartijen afschaffen en voorschrijven dat de verhuurder een rechtstreekse overeenkomst met de onderhuurder of overnemer moet sluiten.

Het ontwerp voorziet eveneens in enkele « uitlaatkleppen » op het stuk van de duur van de huurovereenkomst.

Zo is het in sommige bijzondere situaties mogelijk een huurovereenkomst voor meer dan negen jaar te sluiten evenals een huurovereenkomst van kortere duur.

Bepaalde omstandigheden tijdens de huurperiode wettigen een vervroegde beëindiging van de overeenkomst. Zo kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen wanneer hij het gehuurde goed persoonlijk zal betrekken, wanneer belangrijke werken worden uitgevoerd of, zelfs zonder motivering maar, naar gelang van het geval, te allen tijde of op het einde van de driejarige periode en met of zonder vergoeding.

La Chambre a d'ailleurs modifié sur ce point le texte initial du projet, estimant que l'occupation personnelle devait pouvoir se faire à tout moment (et non pas seulement à la fin du triennat), tandis que la résiliation sans motif, par hypothèse moins justifiée, ne pouvait intervenir qu'à la fin du triennat, le paiement d'une indemnité étant maintenu dans cette hypothèse.

En ce qui concerne le locataire, le texte prévoit qu'il pourra à tout moment résilier le bail. Une indemnité sera toutefois due au bailleur, lorsque cette résiliation surviendra dans le courant du premier triennat.

Le projet envisage aussi, dans le cadre du bail de neuf ans, la possibilité d'une révision du loyer à la hausse ou à la baisse, soit d'un commun accord, soit, à défaut d'accord, et dans certaines circonstances, par décision judiciaire (plus-value pour travaux, plus-value du bien).

Le projet prévoit également que l'indexation, même si elle n'a pas été expressément visée dans le bail, sera réputée avoir été conclue, tout en limitant la possibilité pour le bailleur de réclamer une indexation qui n'aurait pas été portée à la connaissance du locataire ou qui ne lui aurait pas été rappelée dans un délai raisonnable. D'autre part, le calcul de l'indexation des loyers a été simplifié. De plus, les dispositions actuelles de la loi qui concernent la prorogation pour circonstances exceptionnelles sont maintenues, sous réserve de quelques modifications, notamment quant aux pouvoirs du juge.

Enfin, le projet modifie les règles relatives à l'« opposabilité ». L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur, tout en ayant la possibilité, lorsque le bail n'a pas de date certaine, de se libérer plus facilement du locataire.

D'autres règles sont également modifiées. C'est ainsi que le projet prévoit un assouplissement dans le déblocage de la garantie locative.

Par ailleurs, si cette garantie est donnée en espèces, elle sera limitée à trois mois de loyer. Les parties pourront choisir un autre type de garantie, qui ne sera pas limitée, mais les deux garanties ne pourront pas être cumulées dans le même contrat.

Ce projet contient également d'autres dispositions qui modifient ou abrogent certains articles du Code civil.

Une disposition du projet traite aussi du droit au bail des époux, qui devra être reconnu pour autant que le bailleur a connaissance du mariage.

Op dit punt werd de oorspronkelijke tekst van het ontwerp reeds gewijzigd in de Kamer, die van oordeel was dat de verhuurder te allen tijde het verhuurde pand moet kunnen betrekken (en niet enkel op het einde van de driejarige periode). De beëindiging zonder motivering, waarvan wordt aangenomen dat ze minder gewettigd is, is slechts mogelijk op het einde van de driejarige periode en de betaling van een vergoeding wordt in dit geval gehandhaafd.

De tekst bepaalt dat de huurder te allen tijde de huurovereenkomst kan beëindigen. Wordt de overeenkomst beëindigd in de loop van de eerste driejarige periode, dan moet aan de verhuurder een vergoeding worden betaald.

In het raam van de negenjarige huurovereenkomst werd eveneens voorzien in de mogelijkheid de huurprijs te verhogen of te verlagen, ofwel met instemming van beide partijen ofwel, bij gebrek aan overeenstemming en in sommige omstandigheden, bij beslissing van de rechter (gestegen waarde wegens werken, gestegen waarde van het goed).

Het ontwerp bepaalt eveneens dat de huurprijs geïndexeerd wordt, zelfs indien zulks niet uitdrukkelijk is vermeld in de huurovereenkomst. De verhuurder kan de indexatie slechts toepassen wanneer hij de huurder daarvan op de hoogte heeft gebracht of hem binnen een redelijke termijn heeft herinnerd aan de huurprijsaanpassing. Overigens werd de berekening van de indexatie van de huurprijzen vereenvoudigd. Bovendien worden de huidige bepalingen van de wet die betrekking hebben op de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, gehandhaafd onder voorbehoud van enkele wijzigingen in verband met de bevoegdheden van de rechter.

Tenslotte wijzigt het ontwerp de regels op het stuk van de tegenstelbaarheid. De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, maar kan tevens makkelijker een einde maken aan een huurovereenkomst die geen vaste dagtekening heeft.

Ook andere regels worden gewijzigd. Zo voorziet het ontwerp in een versoepeling van het vrijgeven van de huurwaarborg.

Wanneer die waarborg bestaat in een som geld, dan mag hij een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet te boven gaan. Partijen kunnen overeenkomen een ander soort waarborg te stellen die niet wordt beperkt, doch beide waarborgen mogen niet gecumuleerd worden in dezelfde overeenkomst.

Dit ontwerp bevat eveneens andere bepalingen die sommige artikelen van het Burgerlijk Wetboek wijzigen of afschaffen.

In een ander artikel van het ontwerp wordt bepaald dat het recht op de huur van de echtgenoten erkend wordt, indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Certaines règles exorbitantes en matière de responsabilité en cas d'incendie ont été modifiées.

Pour tous les baux, le recours à des notions souvent génératrices de difficultés — telles que « l'usage des lieux » —, a été supprimé.

Le Ministre considère que le projet ne modifie les comportements que là où la spéculation avait lieu. On a dit de la législation transitoire qu'elle ne visait que Bruxelles, mais qu'elle avait été en définitive appliquée à tout le pays, et peut-être pourrait-on dire la même chose du présent projet.

En l'occurrence, il faut savoir que celui-ci n'est qu'une codification de ce qui est la pratique générale, le Gouvernement ayant eu pour but de supprimer les incertitudes qui pouvaient exister sur certains points, et, d'autre part, de porter remède aux situations de pouvoir exorbitant susceptible de se présenter lorsque les parties sont en conflit.

Le Ministre conclut en soulignant que le projet a été largement amélioré sur le plan technique par la Chambre. Certains points relatifs au fond ont également été modifiés, et ce toujours avec l'accord du Gouvernement, sauf pour deux d'entre eux, qui seront mentionnés lors de la discussion des articles.

II. DISCUSSION GENERALE

1. Un membre déclare que la loi en projet s'inscrit dans le cadre de la poursuite des trois objectifs ci-après :

- (1) Mettre en place une législation définitive;
- (2) Réaliser un équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires;
- (3) D'une part, assurer au locataire une garantie quant à la durée du bail et, d'autre part, assurer au propriétaire un rendement des biens donnés en location.

Ces objectifs ne sont toutefois pas réalisés par la future loi.

1) En premier lieu, force est de constater que toutes les modifications apportées ces dernières années à notre droit relatif aux baux vont à sens unique. Toutes visent à protéger le locataire.

La législation actuelle suffit à protéger le preneur. Cela ressort notamment des dispositions suivantes : l'article 1752*bis* du Code civil relatif à la garantie locative, les articles 1730 et suivants du Code civil concernant l'état des lieux, l'article 1758*bis* du Code civil relatif aux délais de préavis.

Enkele te ver gaande regels inzake aansprakelijkheid in geval van brand werden gewijzigd.

Voor alle huurovereenkomsten werd de verwijzing afgeschaft naar begrippen die vaak tot moeilijkheden leiden, zoals het begrip « volgens het plaatselijk gebruik ».

De Minister gaat ervan uit dat het ontwerp slechts daar ingrijpt waar er sprake was van speculatie. Men heeft in verband met de overgangswetgeving beweerd dat zij slechts bedoeld was voor Brussel, maar dat zij tenslotte op het hele land werd toegepast en misschien zou hetzelfde kunnen worden gezegd van dit ontwerp.

Opgemerkt zij dat dit ontwerp slechts een codificatie is van algemene praktijken, waarbij de Regering slechts de afschaffing beoogde van onzekerheden die op bepaalde punten konden bestaan, en anderzijds wou zij situaties verhelpen waarin machtsmisbruik zou kunnen ontstaan indien de partijen het niet eens zijn.

Tot slot benadrukt de Minister dat in het ontwerp belangrijke technische wijzigingen werden aangebracht door de Kamer. Ook inhoudelijk is het ontwerp op bepaalde punten gewijzigd. Dat gebeurde steeds in overleg met de Regering, behalve voor twee punten die bij de bespreking van de artikelen aan bod zullen komen.

II. ALGEMENE BESPREKING

1. Een lid verklaart dat door deze wet drie doelstellingen worden nagestreefd, met name :

- (1) het tot stand brengen van een definitieve wetgeving,
- (2) het realiseren van een evenwicht tussen de belangen van de eigenaars en de huurders,
- (3) en het toekennen, enerzijds, aan de huurder van een zekerheid aangaande de duur van de huurovereenkomst en anderzijds, aan de eigenaars van een rendement voor de verhuurde goederen.

Deze doelstellingen worden echter niet gerealiseerd door deze wet.

1) Op de eerste plaats moet vastgesteld worden dat alle wijzigingen die de laatste jaren aan ons huurrecht worden aangebracht, in één richting gaan. Ze beogen allemaal de bescherming van de huurder.

De huidige wetgeving volstaat als bescherming van de huurder. Dit blijkt onder meer uit de volgende bepalingen: artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurwaarborg, artikelen 1730 en volgende van het Burgerlijk Wetboek inzake de plaatsbeschrijving, artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek betreffende de opzeggings-termijnen.

La législation actuelle offre une protection suffisante au locataire, compte tenu en outre du rôle de médiateur du juge de paix.

Le Ministre n'a pas communiqué à la Chambre de statistiques sur les litiges en matière de baux à loyer. Par conséquent, la démonstration n'a pas été apportée qu'une adaptation de la législation sur les baux à loyer s'impose.

2) En second lieu, il convient de noter qu'aucun équilibre véritable n'est réalisé entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs.

L'on pourrait dire, qu'en l'occurrence, on fait le procès des propriétaires.

Les locataires sont considérés comme économiquement faibles; l'on ne parle pas des gros locataires.

Les propriétaires sont considérés comme des économiquement forts; on ne parle pas non plus des petits propriétaires.

Le contrat de location est considéré non comme un contrat normal, mais comme un contrat d'adhésion (de la même manière que les contrats d'assurance).

La loi surprotège le locataire. Elle s'inscrit évidemment dans le cadre de la mise en œuvre de l'accord de gouvernement. Il est insuffisamment tenu compte des intérêts des propriétaires, et l'indexation des revenus cadastraux ne fait qu'aggraver la situation. Il aurait mieux valu rendre la loi en projet applicable aussi aux propriétaires publics, puisque la relation juridique entre le locataire d'une habitation sociale et la société de logement est du même genre. Pour ce qui est des problèmes actuels en matière de logement, on constatera qu'ils concernent principalement des personnes à faibles revenus, lesquelles, du point de vue légal, doivent bénéficier du logement social. Pour des raisons diverses, ces personnes n'en bénéficient malheureusement pas et doivent prendre en location un logement du secteur privé, qui pratique évidemment des loyers différents.

De plus, les différentes associations de locataires ne sont pas représentatives de l'ensemble du secteur locatif. Il s'agit en fait, dit l'intervenant, de locataires émanant du logement social.

3) En troisième lieu, il faut constater que l'on accorde la sécurité de logement au locataire, mais que l'on n'assure pas une bonne rentabilité au propriétaire. Seuls les intérêts des locataires sont pris en considération.

En outre, le principe de la liberté contractuelle est mis en cause.

La nouvelle loi va donc entraîner une diminution du nombre de logements et réduire l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

De huidige wetgeving biedt voldoende bescherming aan de huurder, daarbij in acht genomen de bemiddelende rol van de vrederechter.

De Minister heeft in de Kamer geen statistieken gegeven over de huurgeschillen. Bijgevolg is niet aangetoond dat een aanpassing van de huurwetgeving nodig is.

2) Op de tweede plaats moet vastgesteld worden dat er geen evenwicht wordt gebracht tussen de belangen van de verhuurders en van de huurder.

Men zou kunnen stellen dat hier het proces wordt gemaakt van de eigenaars.

De huurders worden gezien als de economisch zwakken; over de grote huurders wordt niet gesproken.

De eigenaars worden gezien als de economisch sterken; over de kleine eigenaars wordt niet gesproken.

Het huurcontract wordt beschouwd niet als een normaal contract, maar als een toetredingscontract (zoals de verzekeringscontracten).

De wet doet aan overbescherming van de huurder. Ze is natuurlijk een uitvoering van het Regeerakkoord. Met de belangen van de eigenaars wordt onvoldoende rekening gehouden, wat nog wordt versterkt door de indexatie van de kadastrale inkomens. Men had er beter aan gedaan ook de publieke eigenaars bij deze wet te betrekken, aangezien de juridische verhouding tussen de huurder van een sociale woning en de huisvestingsmaatschappij gelijkaardig is. Als er op dit ogenblik huisvestingsproblemen zijn, dan moet vastgesteld worden dat die in hoofdzaak betrekking hebben op personen met een laag inkomen, die wettelijk gezien hun plaats hebben in de sociale huisvesting. Jammer genoeg vinden zij in de sociale huisvesting om verschillende redenen geen plaats, en moeten zij huren in de privé-sector, waar natuurlijk andere huurprijzen gelden.

De verschillende huurdersverenigingen zijn bovendien niet representatief voor de ganse huursector. Spreker bedoelt daarmee de huurders van de sociale woningen.

3) Op de derde plaats moet vastgesteld worden dat aan de huurder woonzekerheid wordt gegeven, maar de eigenaar wordt geen goede rendabiliteit verzekerd. Alleen de belangen van de huurders worden in aanmerking genomen.

Daarenboven wordt het beginsel van de contractuele vrijheid op de helling geplaatst.

Deze wet zal dan ook leiden tot een vermindering van de huisvesting en tot het afnemen van de belangstelling voor investeringen in onroerende goederen.

Une offre importante de logements à louer constitue la meilleure protection des droits du locataire. Pour obtenir une offre suffisante, il est nécessaire d'accorder un rendement satisfaisant au bailleur. Le membre demande au Ministre quelles mesures concrètes on prendra pour promouvoir les investissements immobiliers.

2. 1) Un autre membre fait remarquer que les ministres du Logement de la C.E.E se sont réunis pour la seconde fois, à Milan, les 6 et 7 décembre. Ils ont examiné la situation des différents pays européens qui connaissent un problème du logement (la Grèce, l'Italie, la France, l'Allemagne, l'Angleterre, l'Irlande).

Trente millions de citoyens vivent actuellement dans de mauvaises conditions de logement et le nombre des occupants par habitation augmente. La croissance du secteur tertiaire renforce cette tendance en transformant les centres urbains en bureaux, de sorte que de plus en plus de ménages s'établissent en ville.

On a constaté que le contrôle des loyers aboutissait généralement à une détérioration du prix des biens immobiliers.

Pour inciter les promoteurs à investir dans le logement, les Ministres ont souligné la nécessité d'adopter des mesures fiscales adéquates. La libération du marché leur a paru indispensable au rétablissement des investissements immobiliers. Une offre importante d'immeubles de rapport constitue la meilleure mesure de protection des intérêts des locataires.

Selon les ministres du Logement, une politique de contrôle des loyers est vouée à l'échec. Dans les pays pratiquant un contrôle sévère, la qualité des immeubles diminue, les investissements en habitations à louer régressent, l'offre stagne et un marché parallèle se développe.

Ils ont décidé à l'unanimité qu'il fallait abroger ces lois de contrôle pour en revenir à un marché libre, de sorte que les propriétaires soient à nouveau disposés à investir dans l'immobilier. Le membre aimerait connaître le point de vue du Ministre à ce sujet.

2) Dans son exposé introductif, le Ministre a affirmé qu'il s'agissait d'une loi équilibrée. Équilibrée ne veut toutefois pas dire que l'on prenne en compte les intérêts des deux parties.

La loi ne prévoit aucune mesure à l'encontre des locataires qui paient mal.

En pratique, les choses se passent de la manière suivante: le propriétaire attend quinze jours ou un mois, écrit une lettre, n'obtient pas de réponse, envoie ensuite une lettre recommandée, n'obtient toujours pas de réponse et s'adresse finalement au juge de paix.

Een goed aanbod van huurwoningen vormt de beste bescherming van de rechten van de huurder. Voor een toereikend aanbod is het noodzakelijk om een voldoende opbrengst te geven aan de verhuurder. Het lid wil van de Minister vernemen wat de concrete maatregelen zijn die zullen getroffen worden voor de bevordering van de investeringen in onroerende goederen.

2. 1) Een ander lid merkt op dat de Ministers van Huisvesting van de E.E.G. voor de tweede maal hebben vergaderd, nu in Milaan op 6 en 7 december 1990. Zij hebben de toestand van de verschillende Europese landen onderzocht waar er een huisvestingsprobleem is (Griekenland, Italië, Frankrijk, Duitsland, Engeland, Ierland).

Dertig miljoen burgers leven op dit moment in slechte huisvestingsomstandigheden en het aantal bewoners per woning neemt toe. De groei van de tertiaire sector versterkt deze tendens door de omvorming van de stadskernen tot bureaus, zodat meer en meer gezinnen zich vestigen in de stad.

Er werd vastgesteld dat de controle van de huren meestal leidde tot een verslechtering van de prijs van de onroerende goederen.

Om promotoren ertoe aan te zetten te investeren in de huisvesting, hebben de Ministers de noodzaak onderstreept van aangepaste fiscale maatregelen. De vrijmaking van de markt leek hen onmisbaar voor het herstel van de investeringen in onroerende goederen. Een goed aanbod van huurwoningen vormt de beste maatregel voor de bescherming van de belangen van de huurder.

Volgens de Ministers van Huisvesting leidt een politiek van controle van de huren tot mislukking. In landen met een sterke controle vermindert de kwaliteit van de onroerende goederen en dalen de investeringen in huurwoningen, het aanbod stagneert en een parallelle markt ontwikkelt zich.

Zij hebben eenparig beslist dat dergelijke controlewetten moeten opgeheven worden om opnieuw tot een vrije markt te komen, zodat de eigenaars weer bereid zijn te investeren in onroerende goederen. Het lid zou graag het standpunt van de Minister hierover willen kennen.

2) In zijn inleidende uiteenzetting heeft de Minister gezegd dat het gaat om een evenwichtige wet. Evenwichtig wil evenwel zeggen dat men de belangen van beide partijen in aanmerking neemt.

In de wet komt geen regeling voor met betrekking tot de wanbetaling door de huurder.

In de praktijk gaat het als volgt: de eigenaar wacht veertien dagen of een maand, dan schrijft hij een brief, hij krijgt geen antwoord, vervolgens schrijft hij een aangetekende brief, weer geen antwoord, tenslotte gaat hij naar de vrederechter.

En pratique, on constate qu'il faut de six mois à un an avant que l'expulsion du locataire n'intervienne.

La loi ne contient pourtant aucune mesure à cet égard. On pourrait prévoir, par exemple, que le locataire sera tenu de conclure une assurance contre le non-paiement du loyer.

Comme il n'y a pas de mesure prévue, l'intervenant n'estime pas que la loi soit équilibrée.

3) Force est également de constater qu'il existe au sein des différentes organisations, tant de propriétaires que de locataires, de sérieuses oppositions à la loi en projet.

Un compromis entre les organisations de locataires et de propriétaires serait en préparation. L'intervenant demande au Ministre où en sont les choses à cet égard.

4) Il faut constater de surcroît qu'aucune mesure positive visant à promouvoir la rénovation ou la construction de nouveaux logements n'est inscrite dans la loi, comme c'est le cas dans d'autres pays.

Ces mesures peuvent consister en une réduction de la T.V.A., en un précompte immobilier libératoire, en une intervention dans le paiement des intérêts,...

En effet, de telles mesures en faveur du bailleur profitent aussi indirectement au preneur.

5) L'article 2 dont l'insertion est proposée à l'article 2 de la loi en projet dispose que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Une enquête a révélé que, dans notre pays, la moitié des logements n'ont pas le chauffage central, qu'un quart des logements ne possèdent ni salle de bain ni douche et même que 18 p.c. des logements n'ont pas d'équipements sanitaires intérieurs. En Wallonie, des travaux de restauration sont nécessaires dans 630 000 logements soit 53 p.c. du nombre total des logements. Bruxelles compte 200 000 logements où des travaux de restauration s'imposent.

Il y a, dès lors, lieu de se demander ce qu'il faut entendre par les mots « doit répondre ». Faut-il les interpréter en ce sens que le logement en question ne peut pas être donné en location ? Dans l'affirmative, plus de la moitié des locataires de Wallonie ne pourront plus disposer d'un logement.

C'est pourquoi l'intervenant demande des explications supplémentaires sur la portée de cet article.

6) L'article 9 de la loi en projet règle la question de l'opposabilité du bail.

In de praktijk moet vastgesteld worden dat het zes maanden tot één jaar duurt vooraleer de uitdrijving van de huurder plaatsvindt.

In de wet worden hiervoor echter geen maatregelen voorzien. Zo zou men kunnen voorschrijven dat de huurder een verzekering moet afsluiten tegen niet-betaling van de huurprijs.

Aangezien er geen maatregelen zijn, is de wet voor het lid niet evenwichtig.

3) Tevens moet vastgesteld worden dat er bij de verschillende organisaties, zowel van de verhuurders als van de huurders, ernstige tegenstand bestaat tegen deze wet.

Er zou tussen de huurders- en verhuurdersorganisaties een compromis in voorbereiding zijn. Het lid zou van de Minister willen vernemen hoever het daarmee staat.

4) Bovendien moet vastgesteld worden dat in de wet geen positieve maatregelen voorkomen om de renovatie of het bouwen van nieuwe woningen te bevorderen. In andere landen is dit wel het geval.

Deze maatregelen kunnen bestaan uit de vermindering van de B.T.W., de bevrijdende onroerende voorheffing, steun bij de betaling van intresten...

Dergelijke maatregelen in het voordeel van de verhuurder komen immers onrechtstreeks ook ten goede aan de huurder.

5) Artikel 2 van de wet schrijft voor dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Uit onderzoek is gebleken dat de helft van de woningen in ons land geen centrale verwarming heeft, dat een kwart van de woningen noch een badkamer, noch een douche hebben en dat zelfs 18 pct. van de woningen geen sanitaire voorzieningen hebben in de woning zelf. In Wallonië zijn aan 630 000 woningen verbeteringswerken een noodzakelijkheid, d.w.z. aan 53 pct. van het totale aantal woningen. In Brussel zijn aan 200 000 woningen verbeteringswerken nodig.

Het is dan ook de vraag wat onder de term « moet beantwoorden » dient te worden verstaan. Wil dit zeggen dat de woning niet in huur mag worden gegeven ? Als dat de juiste interpretatie is, dan gaan in Wallonië meer dan de helft van de huurders niet langer over een woning kunnen beschikken.

Het lid vraagt dan ook nadere toelichting over de draagwijdte van dit artikel.

6) In artikel 9 van de wet wordt de tegenwerpelijheid van de huur geregeld.

Pour être opposable, le bail ne doit plus avoir été enregistré. Le Ministre a déclaré à la Chambre que le notaire doit aviser l'acheteur de l'existence d'un bail. Autrement dit, le notaire devrait, chaque fois qu'il rédige un acte de vente, se rendre sur les lieux du bien pour examiner si un locataire y habite, ce qui est impensable. En effet, le locataire peut être absent ou il peut exister un bail verbal.

C'est la raison pour laquelle il faut préconiser une concertation avec la Fédération des notaires à propos de cette disposition en projet.

7) La loi en projet est très complexe. En conséquence, les petits propriétaires n'investiront plus dans le logement.

Elle pourrait donner lieu, comme en France, au paiement d'un pas de porte, ou inciter les propriétaires à réclamer un moindre loyer en début de bail. Elle sonnerait le glas du bail 3-6-9. Les propriétaires proposeraient des baux de 3 ans, à l'expiration desquels ils changeraient chaque fois de locataire. Finalement, le résultat sera l'inverse de ce que l'on poursuivait. De plus, les propriétaires chercheront à tourner la loi.

Ce phénomène s'est déjà produit effectivement en ce qui concerne le bail à ferme. Les lois successives ont surprotégé le preneur, si bien qu'aucun propriétaire n'est plus disposé à investir dans des bâtiments ruraux.

Le locataire qui voudra moderniser le bien loué devra en supporter tous les frais.

8) La loi parle de résidence principale. L'intervenant aimerait connaître la différence entre la résidence et le domicile. Combien de résidences un ménage peut-il avoir ? Chacun des conjoints peut posséder sa propre résidence. Les enfants peuvent, eux aussi, avoir leur propre résidence. Le Ministre souligne qu'il est question dans la loi en projet, non pas du domicile, mais de la résidence. En principe, le lieu de résidence figure dans l'inscription au registre de la population. Si cette inscription ne correspond pas à la réalité, la preuve contraire peut être fournie à partir d'éléments de fait. Un contrôle *a posteriori* par le juge peut donc avoir lieu.

9) Une étude réalisée par des juristes anversois a montré que 90 p.c. des procédures sont intentées par le bailleur. C'est donc le bailleur qui prend l'initiative et se trouve en difficulté.

Il est apparu également que le juge donnait raison au locataire dans 90 à 95 p.c des cas.

Voor de tegenwerpelijheid van de huur is niet langer vereist dat de huurovereenkomst werd geregistreerd. In de Kamer werd door de Minister verklaard dat de notaris de koper in kennis moet stellen van het bestaan van een huurcontract. Dit zou tot gevolg hebben dat een notaris telkens wanneer hij een akte van verkoop opstelt, zich naar het goed zal moeten begeven om te onderzoeken of er een huurder in het goed woont. Dit is ondenkbaar. De huurder kan immers afwezig zijn, of er kan een mondelinge huurovereenkomst bestaan.

Het verdient dan ook aanbeveling dat over deze wetsbepaling overleg wordt gepleegd met de Federatie der Notarissen.

7) De wet is zeer ingewikkeld. Bijgevolg zullen de kleine eigenaars niet meer investeren in woningen.

Deze wet zou er toe kunnen leiden dat net zoals zich in Frankrijk heeft voorgedaan, een drempelvergoeding zou moeten betaald worden, of dat de eigenaars bij de aanvang van de huur een lagere huurprijs zouden vragen. Deze wet betekent het einde van de huur 3-6-9. Men zal overstappen naar een huur van 3 jaar en telkens van huurder veranderen. Uiteindelijk zal men het tegenovergestelde resultaat bereiken. Bovendien zullen de eigenaars naar middelen zoeken om de wet te ontduiken.

Hetzelfde heeft zich immers reeds voorgedaan bij de landpacht. Door de opeenvolgende wetten wordt de pachter thans overbeschermd, zodat er op dit ogenblik geen enkele eigenaar is die nog in onroerende landbouwgoederen wil investeren.

De huurder zal alle kosten moeten dragen, als hij het gehuurde goed wil moderniseren.

8) In de wet is sprake van de hoofdverblijfplaats. Het lid wenst graag het onderscheid te vernemen tussen de verblijfplaats en de woonplaats. Hoeveel verblijfplaatsen kan een gezin hebben ? Ieder van de echtgenoten kan een eigen verblijfplaats hebben. Ook de kinderen kunnen elders een verblijfplaats hebben. De Minister verduidelijkt dat de verblijfplaats in aanmerking wordt genomen voor deze wet en niet de woonplaats. De verblijfplaats blijkt in beginsel uit de inschrijving in het bevolkingsregister. Indien deze inschrijving niet beantwoordt aan de werkelijkheid, dan kan het tegenbewijs aan de hand van feitelijke elementen worden geleverd. Er kan dus een *a posteriori* controle door de rechter plaatsvinden.

9) Uit een studie van Antwerpse juristen is gebleken dat 90 pct. van de procedures worden ingeleid door de verhuurder. Het is dus de verhuurder die het initiatief neemt en zich in moeilijkheden bevindt.

Tevens is naar voren gekomen dat in 90 of 95 pct. van de gevallen de rechter gelijk geeft aan de huurder.

Or, on prétend toujours que le locataire est la partie faible.

10) Le membre propose d'instaurer un loyer légal, qui serait applicable à défaut de bail écrit. On pourrait comparer cela au contrat de mariage.

Si l'on se marie sans conclure de contrat matrimonial par-devant notaire, on tombe automatiquement sous le régime légal.

Si les parties n'établissaient pas de bail explicite et écrit, elles tomberaient sous le régime du loyer légal.

3. Un membre fait les remarques suivantes :

1) Tout d'abord, c'est une bonne chose que de remettre de l'ordre dans les dispositions relatives aux baux à loyer. Cette partie du Code civil a subi de nombreuses modifications, qui ont engendré la confusion. Consacrer un chapitre spécifique à la location des habitations, comme c'est le cas pour les baux commerciaux et les baux à ferme, est faire œuvre utile.

2) L'idée de base de la future loi est la protection du locataire, ainsi qu'il est prévu dans l'accord de gouvernement.

Tous les baux relatifs à un logement doivent avoir une durée de neuf ans au moins, nonobstant la volonté des parties. Sur quoi repose ce choix d'une durée de neuf ans pour les baux ?

Le membre trouve que cette règle relative à la durée du bail est trop sévère et il préférerait laisser aux parties la liberté de fixer celle-ci.

Du reste, la loi elle-même s'écarte de quatre manières de la règle des neuf ans.

D'abord, il est possible de conclure un bail d'une durée de trois ans (article 3, § 6), ou des baux successifs dont la durée totale ne dépasse pas trois ans. Cette dérogation montre que la règle des neuf ans n'est pas raisonnable.

En second lieu, le bailleur peut résilier le bail à la fin de chaque période triennale, moyennant le versement d'une indemnité (article 3, § 4). Cette disposition ne renforce pas la position du locataire.

En troisième lieu, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration d'un triennat pour effectuer des travaux (article 3, § 3).

En quatrième lieu, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment pour occuper le bien personnellement, à condition de respecter un préavis de six mois (article 3, § 2).

Men zegt nochtans altijd dat de huurder de zwakke partij is.

10) Het lid stelt voor een wettelijke huur in te voeren, die toepassing zal vinden bij afwezigheid van een schriftelijke huurovereenkomst.

Men kan de vergelijking maken met het huwelijkscontract. Als men huwt en men sluit geen huwelijkscontract bij de notaris, dan valt men automatisch onder het wettelijk stelsel.

Als partijen geen uitdrukkelijke en schriftelijke huurovereenkomst opmaken, dan vallen zij onder de wettelijke huur.

3. Een lid maakt volgende opmerkingen :

1) Vooreerst is het een goede zaak dat de voorschriften inzake huishuur opnieuw geordend worden. Aan dit deel van het Burgerlijk Wetboek werden talrijke wijzigingen aangebracht, wat aanleiding geeft tot verwarring. Een eigen hoofdstuk over de huur van woningen, net zoals voor handelshuur en landpacht, is nuttig.

2) Basisgedachte van deze wet is de bescherming van de huurder, zoals vastgelegd in het Regeerakkoord.

Alle huurovereenkomsten van een woning moeten een duur hebben van minimum negen jaar, en dit ongeacht de wil van de partijen. Waarop steunt deze keuze van huurovereenkomsten van negen jaar ?

Het lid vindt deze regel inzake de duur te streng en geeft de voorkeur aan het laten van de vrijheid aan partijen om de duur van de overeenkomst vast te stellen.

Bovendien wijkt de wet zelf op vier manieren af van de regel van negen jaar.

Op de eerste plaats kan een huurovereenkomst met een duur van drie jaar gesloten worden (artikel 3, § 6), of opeenvolgende huren waarvan de totale duur de drie jaar niet te boven gaat. Uit deze afwijking blijkt dat de regel van negen jaar niet redelijk is.

Op de tweede plaats kan de verhuurder de huur beëindigen op het einde van elke driejarige periode mits hij een schadevergoeding betaalt (artikel 3, § 4). Deze bepaling houdt geen versteviging van de positie van de huurder in.

Op de derde plaats kan de verhuurder de huur beëindigen bij het verstrijken van een driejarige periode om werken uit te voeren (artikel 3, § 3).

Op de vierde plaats kan de verhuurder op ieder ogenblik een einde maken aan de huur om het goed zelf te bewonen, mits hij een opzeggingstermijn van zes maanden (artikel 3, § 2) in acht neemt.

Cette faculté implique une diminution de la protection dont bénéficie actuellement un locataire se trouvant sous le régime d'un bail à durée déterminée. A l'avenir, le locataire pourra donc se voir donner congé à tout moment pour cause d'occupation personnelle par le bailleur.

Tout cela est placé dans le cadre de pouvoirs étendus conférés au juge de paix. Dans tous ces cas, celui-ci pourra accorder une prorogation quasi illimitée du bail. Il n'est toutefois pas fixé de maximum, alors qu'actuellement, la prorogation accordée par le juge de paix ne peut excéder un an.

En fait, cette loi comporte un triptyque.

Tout d'abord, on pose comme principe général que les baux doivent avoir une durée de neuf ans. Ensuite, on prévoit quatre dérogations à ce principe. Enfin, on donne au juge de paix le pouvoir de proroger indéfiniment le bail. La loi devrait prévoir une limite.

4. 1) Selon un membre, dans le cadre de la discussion générale, il y a lieu de se demander dans quelle mesure la loi en projet représente un pas en avant dans la politique du logement, ou si elle ne fait que clarifier les dispositions du Code civil. Le Ministre a déclaré dans son exposé général qu'il ne fallait pas attendre de la loi ce qu'elle ne peut donner.

On ne peut toutefois ignorer le fait qu'elle aura de toute manière un certain nombre de conséquences. Celles-ci sont économiques, sociales, urbanistiques et fiscales. Il faut accepter d'assumer la responsabilité politique des effets de cette loi.

Il y a lieu de tenir compte de l'aspect social de la politique du logement.

Tout propriétaire a presque toujours le choix d'être ou non bailleur. Le locataire par contre, qu'il soit pauvre ou riche, doit pouvoir disposer d'un logement. C'est la nécessité sociale de pouvoir disposer d'un logement qui est ici en jeu. C'est là, en effet, un élément important de la qualité et de la dignité de la vie. Le locataire se trouve face à un bailleur qui occupe une position de force et dispose de moyens financiers en plus des autres revenus du travail ou des allocations sociales.

Vouloir placer les intérêts des deux parties sur un pied d'égalité, c'est, selon le membre, politiquement et philosophiquement inacceptable.

2) Le bailleur doit évidemment avoir un rendement, mais c'est une erreur de ne pas faire intervenir la loi sur le plan des loyers. En effet, à quoi sert-il à un locataire d'avoir la sécurité d'occupation d'un bien si, dès le départ, il n'a pas accès au logement ?

Dit houdt een vermindering in van de bescherming die een huurder op dit ogenblik geniet bij een huurovereenkomst van bepaalde duur. In de toekomst zal de huurder dus op elk ogenblik opgezegd kunnen worden wegens eigen bewoning door de verhuurder.

Dit alles wordt omkaderd met ruime bevoegdheden voor de vrederechter. In al deze gevallen kan de vrederechter een verlenging van de huur toestaan die bijna onbeperkt is. Er wordt echter geen maximum voorzien, daar waar op dit ogenblik de verlenging door de vrederechter één jaar niet te boven kan gaan.

In feite bevat deze wet een drieluik.

Vooreerst wordt als algemeen principe gesteld dat huurovereenkomsten een duur van negen jaar moeten hebben. Vervolgens worden vier afwijkingen voorzien van dit beginsel. Ten slotte wordt aan de vrederechter de bevoegdheid verleend om de huur onbeperkt te verlengen. De wet zou een limiet moeten voorzien.

4. 1) Een lid stelt aan de orde dat in het kader van de algemene bespreking moet nagegaan worden in hoeverre deze wet een stap voorwaarts betekent in het huisvestingsbeleid, of dat hij slechts een verduidelijking is van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. De Minister heeft in zijn algemene uiteenzetting gesteld dat men van de wet niet mag verwachten wat hij niet kan geven.

Men mag echter niet voorbijgaan het feit dat de wet hoe dan ook een aantal gevolgen heeft. Zij zijn economisch, sociaal, stedenbouwkundig en fiscaal van aard. Men moet de politieke verantwoordelijkheid voor de gevolgen van deze wet willen dragen.

Men moet rekening houden met het sociaal aspect van het huisvestingsbeleid.

Iedere eigenaar bezit bijna altijd de keuze tussen al dan niet verhuurder zijn. De huurder daarentegen, ongeacht of hij arm of rijk is, moet over een woning kunnen beschikken. De sociale nood om te kunnen beschikken over een woning is hier aan de orde: dit maakt immers een belangrijk element uit van de kwaliteit en de waardigheid van het leven. De huurder staat tegenover een verhuurder die een machtspositie bekleedt en die over financiële middelen beschikt bovenop de andere inkomsten uit arbeid of de sociale uitkeringen.

Beide belangen op voet van gelijkheid willen plaatsen is, volgens dit lid, politiek en filosofisch niet aanvaardbaar.

2) De verhuurder moet vanzelfsprekend een rendement hebben, maar het is een vergissing dat de wet niet ingrijpt in de huurprijzen. Immers, wat baat het voor een huurder om over de zekerheid van bewoning van een goed te beschikken, als men bij de aanvang geen toegang heeft tot de woning.

En laissant jouer librement les prix, on permet la spéculation et on compromet le bon accès au logement.

Il faut régler également la question de l'accès au logement, et donc aussi celle de la sécurité de logement. Cette critique est fondamentale.

Si par suite de l'inflation résultant de la crise du golfe Persique, on devait bloquer les salaires, la future loi permettrait dans le même temps aux loyers d'évoluer librement, et ce malgré le fait que le loyer représente souvent de 20 à 40 p.c. du revenu du locataire.

Les salaires n'augmenteront pas, tandis que les loyers, eux, augmenteront, de sorte qu'ils représenteront de 40 à 48 p.c. du revenu.

Du point de vue macro-économique, il n'est pas bon de permettre à un nombre limité de personnes de disposer d'une part aussi importante du revenu de la population.

La répartition de ces moyens entre différents secteurs est bien plus profitable à l'économie.

En effet, le bailleur ne consacrera qu'une partie des loyers à des biens de consommation et, pour le reste, il thésaurisera.

3) L'article 2, qui concerne la qualité du bien loué, pose un certain nombre de problèmes. Le Ministre ferait bien de demander l'avis du Conseil d'Etat, ainsi qu'on l'a du reste proposé à la Chambre.

La qualité des biens devrait être mieux contrôlée.

4) Le membre déplore qu'on n'ait pas fourni de statistiques sur lesquelles on pourrait se baser pour se faire une opinion. Des statistiques devraient être communiquées sur les données suivantes :

a) le nombre des baux verbaux et le nombre des baux écrits, enregistrés ou non;

b) le nombre des petits, moyens et grands bailleurs.

On devrait disposer de données plus nombreuses sur la situation actuelle du marché locatif. Au sujet du contentieux locatif, on n'a invoqué qu'une seule étude — celle faite à Anvers — qui ne portait que sur trois ans.

A l'avenir, on devrait disposer de plus de données sur la jurisprudence.

Il y a aussi la question, non résolue, de savoir si la spéculation sévit également dans d'autres villes que Bruxelles.

Door het vrij laten van de prijzen, is speculatie mogelijk en wordt de goede toegang tot de woningen in het gedrang gebracht.

Ook de toegang tot de woning en dus ook de woonzekerheid moet geregeld worden. Deze kritiek is fundamenteel.

Als ingevolge de inflatie die voortkomt uit de Golf-crisis zou worden overgegaan tot de bevrozing van de lonen, dan zal ingevolge de onderhavige wet tegelijkertijd de huurprijs vrij kunnen evolueren, en dit niet-tegenstaande de huurprijs dikwijls 20 tot 40 pct. van het inkomen van de huurder bedraagt.

De wedden zullen dan niet stijgen en de huurprijzen wel, zodat zij 40 tot 48 pct. van het inkomen zullen uitmaken.

Het is macro-economisch gezien niet goed om aan een beperkt aantal personen toe te laten een zo belangrijk aandeel van de inkomsten van de bevolking te verwerven.

De spreiding van deze middelen over verschillende sectoren komt veel meer ten goede aan de economie.

De verhuurder zal de huurgelden immers slechts voor een deel besteden aan consumptiegoederen, en voor het overige zal hij ze beleggen.

3) Artikel 2, in verband met de kwaliteit van het verhuurde goed, stelt een aantal problemen. De Minister zou er goed aan doen het advies van de Raad van State te vragen, zoals trouwens in de Kamer werd voorgesteld.

De kwaliteit van het goed moet beter worden gecontroleerd.

4) Het lid betreurt dat geen statistieken worden verstrekt, waarop men zich zou kunnen steunen om tot een oordeel te komen. Over de volgende gegevens zouden statistieken moeten gegeven worden :

a) het aantal mondelinge en al dan niet geregistreerde huurovereenkomsten;

b) het aantal kleine, middelgrote en grote verhuurders.

Er zouden meer gegevens beschikbaar moeten zijn over de bestaande toestand op de «huurmarkt». Inzake de huurgeschillen werd slechts één studie aangehaald, namelijk de Antwerpse studie, die slechts over drie jaar ging.

In de toekomst zouden meer gegevens beschikbaar moeten zijn over de rechtspraak.

Zo is er ook de onopgeloste vraag of er zich buiten Brussel ook in andere steden speculatie voordoet.

5) A la Chambre, le Ministre a pris nettement position contre la mise en place de commissions de conciliation en matière de contentieux locatif, comme il en existe pourtant dans plusieurs pays, dont les Pays-Bas.

Il est clair que les juges de paix tiendront un rôle central dans l'application de la loi.

Le membre estime que le juge de paix doit intervenir dans au moins un quart des cas pour la révision du loyer à la fin du triennat.

Les juges de paix se verront ainsi confier une lourde mission, car les locataires s'opposeront souvent à une augmentation de loyer.

Aussi convient-il de prêter attention à ces commissions de conciliation. Elles fonctionnent bien à l'étranger. 25 p.c. des litiges sont résolus par un accord devant le juge de paix; ils pourraient aussi bien être résolus par les commissions de conciliation. En même temps, les locataires qui n'osent pas entamer une procédure judiciaire, pourraient ainsi disposer d'un arbitrage comportant une information correcte des parties.

6) L'intervenant aimerait que le Ministre précise dans quelle mesure et à quels égards la loi en projet est applicable aux logements sociaux. Une loi qui accorderait moins de droits aux locataires de logements sociaux qu'aux locataires ordinaires de logements du secteur privé et qui les protégerait moins bien que ces derniers, irait trop loin.

7) La liberté contractuelle n'est pas absolue. Toute loi doit limiter la liberté contractuelle pour protéger certaines parties. L'intervenant aimerait obtenir un aperçu précis des dispositions de la loi qui sont de droit impératif et de celles qui sont de droit supplétif.

Il faut que la loi soit claire pour les parties.

8) L'intervenant fait observer que la loi protège insuffisamment le preneur sur certains points. Il y a tout d'abord la question de l'accessibilité des logements, étant donné que la loi ne prévoit aucun contrôle des prix. Il y a ensuite la possibilité, pour le bailleur, de donner congé sans motif à la fin de chaque période triennale.

En outre, le contrat pour une durée de neuf ans devient la règle, si bien qu'après cette période, un nouveau contrat devra être conclu, qui permettra au bailleur d'augmenter le loyer ou d'imposer d'autres conditions.

La loi n'aide pas non plus le preneur qui est trop faible pour pouvoir forcer le propriétaire à respecter ses obligations en matière de bon entretien et de réparations.

5) De Minister heeft zich in de Kamer duidelijk tegen de invoering van « verzoeningscommissies voor huurgeschillen » opgesteld, die nochtans in verschillende landen, waaronder Nederland, bestaan.

Het is duidelijk dat de vrederechters een centrale rol zullen spelen bij de toepassing van deze wet.

Het lid is van oordeel dat de vrederechter in ten minste een kwart van de gevallen moet tussenkomen voor de herziening van de huurprijs op het einde van de driejarige periode.

Aldus zal een zware opdracht worden toebedeeld aan de vrederechters, daar de huurders zich vaak zullen verzetten tegen een verhoging van de huurprijs.

Daarom is het nuttig om aandacht te besteden aan dergelijke verzoeningscommissies. Zij functioneren goed in het buitenland. 25 pct. van de geschillen wordt door een akkoord voor de vrederechter opgelost; deze geschillen zouden evengoed door de verzoeningscommissies kunnen opgelost worden. Tevens zouden de huurders die geen procedure voor de rechtbank durven beginnen, hierdoor een arbitrage met degelijke informatie van de partijen kunnen hebben.

6) Het lid zou van de Minister willen vernemen in welke mate en voor welke domeinen deze wet van toepassing is op de sociale woningen. Het zou toch te ver gaan dat de huurders van sociale woningen minder rechten zouden hebben en minder goed zouden beschermd zijn dan de gewone huurders uit de private sector.

7) De contractuele vrijheid is niet absoluut. Iedere wet moet, teneinde bepaalde partijen te beschermen, de totale vrijheid van de contracten beperken. Het lid zou graag een nauwkeurig overzicht ontvangen van de bepalingen van de wet die van dwingend resp. van aanvullend recht zijn.

De wet moet immers duidelijk zijn voor de partijen.

8) Het lid doet opmerken dat de wet op sommige punten onvoldoende bescherming biedt aan de huurder. Vooreerst is er de toegang tot het goed, aangezien de wet in geen prijscontrole voorziet. Tevens is er de opzegging zonder motief op het einde van elke driejarige periode.

Bovendien wordt als regel gesteld dat het contract voor negen jaar is, zodat men na deze periode een nieuw contract zal moeten afsluiten, waarbij de verhuurder de prijs kan verhogen of andere voorwaarden kan opleggen.

Evenmin wordt de huurder geholpen die te zwak staat om de eigenaar te kunnen dwingen zijn verplichtingen inzake goed onderhoud en herstellingen na te leven.

Elle ne prévoit aucune disposition contre des clauses abusives que de grandes sociétés inscrivent souvent dans les contrats.

Les contrats de courte durée constituent une échappatoire, car le remplacement du locataire permet chaque fois de conclure un nouveau contrat de trois ans avec un nouveau.

L'accès du preneur à la justice n'est pas non plus favorisé. Cela l'expose à des abus de la part du bailleur. La possibilité de réviser le loyer à la fin de chaque période triennale constitue une raison financière qui peut compromettre la sécurité de logement.

Enfin, il y a lieu de noter que l'augmentation de l'offre n'est pas aussi simple à réaliser.

5. Un commissaire déclare qu'il soutient la loi, parce qu'elle offre une solution équilibrée, qui n'avantage ni les uns (les propriétaires) ni les autres (les locataires). Comme elle sert autant que possible les intérêts de toutes les parties concernées, la loi en projet constitue un compromis. Or, une solution de compromis est toujours complexe. C'est ce qui explique l'insertion d'une série de textes compliqués et techniques.

6. Un autre membre souligne que la loi réalise un heureux équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des preneurs.

1) Le principe de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle n'est pas un principe absolu. Dès l'entrée en vigueur du Code civil, l'autonomie de la volonté a été limitée dans une certaine mesure. Par la suite, on a introduit de plus en plus de dispositions impératives dans notre droit (par exemple pour les contrats de travail, de prêts, de vente à tempérament). Par conséquent, le fait que la loi en projet soit impérative ne doit soulever aucune objection.

2) La loi comporte un certain nombre de notions abstraites, telles qu'équité, circonstances exceptionnelles, ...

Contrairement au droit fiscal et au droit social, qui ont une approche très casuistique en s'efforçant de régler toutes les hypothèses, la future loi permettra au juge de résoudre plus facilement les différents cas grâce à ces notions abstraites.

Notre Code civil fait du reste abondamment usage de notions abstraites (équité, bonne foi, ordre public, bonnes mœurs). Le membre se réjouit donc que la loi ne tente pas de régler toutes les situations.

De wet voorziet geen bepalingen tegen abusieve clausules die vaak door grote maatschappijen worden opgenomen in het contract.

De contracten van korte duur vormen een ontsnapingsweg, aangezien men via de vervanging van de huurder telkens opnieuw een contract voor drie jaar met een nieuwe huurder kan afsluiten.

Ook de toegang van de huurder tot het gerecht wordt niet bevorderd. Aldus staat de huurder bloot aan misbruik vanwege de verhuurder. Door de mogelijkheid van herziening van de huurprijs op het einde van iedere driejarige periode, kan de woonzekerheid om financiële redenen in het gedrang komen.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat de verhoging van het aanbod niet zo eenvoudig kan gerealiseerd worden.

5. Een lid betuigt zijn steun aan de wet, omdat hij een evenwichtige oplossing biedt, waarbij niet het kamp van de enen (de eigenaars) of de anderen (de huurders) wordt gekozen. Door deze wet worden de belangen van alle betrokkenen zo goed mogelijk gediend met als gevolg dat men terechtkomt in een compromissituatie. Een compromissoplossing is echter altijd complex. Daarin ligt de oorzaak voor het inlassen van een reeks moeilijke en technische teksten.

6. Een ander lid onderstreept dat de wet een gelukkig evenwicht tot stand brengt tussen de belangen van verhuurders en huurders.

1) Het beginsel van de wilsautonomie en de contractuele vrijheid is geen absoluut beginsel. Reeds bij de invoering van het Burgerlijk Wetboek werden aan de wilsautonomie zekere beperkingen aangebracht. Nadien werden meer en meer bepalingen van dwingend recht ingevoerd in ons recht (bijvoorbeeld inzake arbeidsovereenkomsten, leningen, verkoop op afbetaling). Er is dan ook niets aan te merken op het feit dat deze wet van dwingend recht is.

2) In de wet komen een aantal abstracte begrippen voor, namelijk de billijkheid, buitengewone omstandigheden...

In tegenstelling tot het fiscaal en sociaal recht, waar een casuïstische benadering wordt toegepast en waarbij men poogt alle hypothesen te regelen, zal de rechter dank zij de abstracte begrippen van de toekomstige wet eenvoudiger tot een oplossing kunnen komen voor de verschillende gevallen.

In ons Burgerlijk Wetboek wordt trouwens veelvuldig gebruik gemaakt van abstracte begrippen (billijkheid, goede trouw, openbare orde en goede zeden). Het lid is dan ook tevreden dat de wet niet probeert alle situaties te regelen.

3) Le bail peut être conclu aussi bien par écrit que verbalement. En cas de bail verbal également, l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur doit apparaître. Cette affectation peut être explicite ou tacite.

L'intervenant demande de quelle manière, en cas de bail verbal, il y a lieu d'apporter la preuve de l'accord tacite quant à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur.

La règle générale de l'article 1341 du Code civil, selon laquelle la preuve de tout contrat supérieur à 15 000 francs doit être faite par un écrit, s'applique-t-elle en l'occurrence, ou bien le preneur peut-il recourir à la preuve par témoins et présomptions, comme pour un bail commercial ou un bail à ferme?

Le Ministre répond que l'article 1341 du Code civil règle la preuve des actes juridiques, et non celle des faits. Il rappelle que l'article 1^{er} de la loi autorise le recours à d'autres moyens de preuve qu'un écrit. On tiendra donc compte d'éléments se rapportant à la destination naturelle du bien, d'où il ressort qu'il s'agit d'un logement familial, d'un garage, d'un entrepôt ou d'une résidence secondaire.

4) S'il s'agit d'un bail inférieur ou égal à trois ans, il doit être conclu par écrit (article 1^{er}, § 6).

La loi exige donc un écrit. La présence d'un écrit constitue-t-elle une condition de validité pour un bail de trois ans ou ne s'agit-il que d'une condition relative à la preuve du contrat?

5) Les exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité du bien établies à l'article 2 doivent, selon le membre, être considérées comme une condition relative au bien loué. Si cette exigence n'est pas remplie, une des conditions de validité n'est pas réalisée, ce qui entraîne la nullité du contrat.

Le Ministre partage ce point de vue.

6) La loi temporaire sur les loyers (loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial) vise non seulement les baux à loyer, mais aussi les autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble.

La nouvelle loi ne reprend pas ces dispositions. En conséquence, certains propriétaires préféreront concéder la jouissance d'un droit d'usufruit ou d'occupation.

L'intervenant ne comprend pas pourquoi ces contrats ne sont pas visés par la nouvelle loi. Le juge peut-il, en cas de détournement de la loi, qualifier ce type de contrat de contrat de bail?

3) Het huurcontract kan zowel schriftelijk als mondeling worden aangegaan. Ook bij een mondelinge huur moet blijken dat het gehuurde goed bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Deze bestemming kan uitdrukkelijk of stilzwijgend gebeuren.

Het lid stelt de vraag hoe bij een mondelinge huur het stilzwijgend akkoord over de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder bewezen moet worden.

Geldt de algemene regel van artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek, dat ieder contract boven de 15 000 frank door middel van een geschrift bewezen moet worden, of mag de huurder het bewijs leveren door getuigen en vermoedens, zoals bij een handelshuurovereenkomst of een pachtovereenkomst?

De Minister antwoordt dat artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek het bewijs regelt van de juridische akten, en niet van de feiten. Hij wijst erop dat artikel 1 van de wet toelaat een beroep te doen op andere bewijsmiddelen dan een geschrift. Zo zullen elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed in aanmerking worden genomen, waaruit blijkt dat het gaat om een gezinswoning, een garage, een stapelplaats of een buitenverblijf.

4) Als het gaat om een huur van minder dan drie jaar of van drie jaar, dan moet de huurovereenkomst bij geschrift worden gesloten (artikel 1, § 6).

De wet vereist dus een geschrift. Is de aanwezigheid van een geschrift een geldigheidsvereiste voor huurovereenkomsten van drie jaar of is het slechts een vereiste inzake het bewijs van de overeenkomst?

5) De door artikel 2 opgelegde vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van het goed moeten, naar de mening van dit lid, beschouwd worden als een voorwaarde ten aanzien van het verhuurde goed. Als deze voorwaarde niet vervuld is, is aan een geldigheidsvereiste niet voldaan, wat de nietigheid van de huurovereenkomst tot gevolg zal hebben.

De Minister is het eens met deze zienswijze.

6) De Tijdelijke Huurwet (de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning) viseert niet alleen de huurovereenkomsten, maar ook de andere overeenkomsten die onder bezwarende titel een genotrecht op een onroerend goed vestigen.

De wet heeft deze bepalingen niet overgenomen. Bijgevolg zullen bepaalde eigenaars de voorkeur geven aan het toestaan van een recht van vruchtgebruik of van bewoning.

Het lid begrijpt niet waarom deze contracten niet worden gevisieerd door de nieuwe wet. Kan de rechter, in geval van wetsontduiking, het contract kwalificeren als een huurovereenkomst?

7) Lorsqu'il donne congé pour occuper personnellement le logement, le bailleur est tenu de mentionner dans le congé l'identité de la personne qui occupera le bien (article 3, §2).

Le membre pense que si cette mention ne figure pas dans le congé, celui-ci sera nul.

Le bailleur qui déclare qu'il occupera le bien lui-même, peut-il ensuite changer d'avis et faire occuper le bien par un membre de la famille prévu par la loi?

Un bailleur qui occupe le bien pendant un an peut-il le faire occuper ensuite par un membre de sa famille? En d'autres termes, peut-il y avoir substitution d'une personne à une autre?

Le Ministre déclare que le remplacement est possible dans les deux cas, à condition que la personne qui occupe le bien soit une personne prévue par la loi.

8) Dans le cas du congé donné pour cause de travaux, ceux-ci doivent affecter le corps du logement occupé par le preneur (article 3, § 3). Faut-il en conclure que tous travaux effectués à un garage, un grenier ou un jardin n'entrent pas en ligne de compte? Le coût des travaux effectués doit dépasser trois années de loyer. Le loyer de ces trois années doit-il servir effectivement aux travaux affectant le corps du logement occupé par le preneur?

9) Le bailleur ne devra éventuellement pas occuper le bien s'il peut invoquer des circonstances exceptionnelles (article 3, § 2). La même disposition figure dans la loi sur les baux commerciaux, mais là, il est question de motifs graves. Peut-on transposer la jurisprudence relative aux « motifs graves » aux « circonstances exceptionnelles », ou cette dernière notion a-t-elle un autre contenu?

10) Si le bailleur donne congé dans le but d'affecter le bien à son propre usage, il doit occuper personnellement et effectivement celui-ci. Le membre estime que le bailleur peut utiliser le bien pour y tenir un commerce ou pour y aménager un bureau. Doit-il utiliser personnellement l'ensemble du bien loué ou une partie suffit-elle? Pour le bail commercial, la Cour de cassation a décidé que le bailleur qui avait donné congé au preneur, devait affecter l'ensemble du bien à l'exercice de son commerce.

11) Le bailleur peut mettre fin au bail pour reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble (article 3, § 3). L'article 16, 3^o, de la loi relative au baux commerciaux donne une définition de la notion de « reconstruire ». Cette définition s'applique-t-elle également ici?

7) Bij een opzegging voor eigen bewoning, moet de verhuurder de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken opgeven in de opzegging (artikel 3, § 2).

Het lid meent dat als deze vermelding niet voorkomt in de opzegging, de opzegging nietig zal zijn.

Kan de verhuurder die opgeeft dat hij het goed zelf zal bewonen, nadien van mening veranderen en het goed door een familielid opgesomd in de wet laten bewonen?

Mag een verhuurder die het goed gedurende een jaar bewoont, het nadien laten bewonen door een familielid? Kan er, met andere woorden, substitutie van een persoon door een andere persoon plaatsvinden?

De Minister verklaart dat in beide gevallen vervanging mogelijk is, mits de persoon die het goed bewoont een door de wet opgesomde persoon is.

8) Bij de opzegging voor de uitvoering van werken moeten de werken betrekking hebben op het door de huurder bewoonde gedeelte van het goed (artikel 3, § 3). Worden bijgevolg alle werken aan een garage, een zolder of een tuin niet in aanmerking genomen? De uitgevoerde werken moeten meer kosten dan drie jaar huur. Moeten deze drie jaar huur effectief voor de werken aan een door de huurder bewoonde gedeelten van het goed gebruikt worden?

9) De verhuurder moet eventueel het goed niet bewonen, indien hij buitengewone omstandigheden kan aanvoeren (artikel 3, § 2). In de handelshuurwet komt dezelfde bepaling voor, maar wordt er gesproken van gewichtige redenen. Kan men de rechtspraak over « gewichtige redenen » transponeren op « buitengewone omstandigheden » of heeft dit begrip een andere inhoud?

10) Als de verhuurder opzegt om het goed zelf te gebruiken, dan moet hij het goed persoonlijk en werkelijk betrekken. Het lid is van oordeel dat hij het goed mag gebruiken voor het drijven van een handel, voor het inrichten van een bureau. Moet hij het ganse verhuurde goed persoonlijk gebruiken, of volstaat een gedeelte? Bij de handelshuur besliste het Hof van Cassatie dat de verhuurder die de huurder heeft opgezegd, het gehele goed moet bestemmen voor het drijven van zijn handel.

11) De verhuurder kan opzeggen om het goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren (artikel 2, § 3). Wat betreft het begrip « weder op te bouwen », wordt in artikel 16, 3^o, van de Handelshuurwet een definitie gegeven. Is deze definitie ook hier van toepassing?

7. Un membre développe les considérations suivantes :

1) Il trouve raisonnable qu'une loi règle les rapports de forces entre bailleurs et preneurs.

Le projet mélange toutefois l'idéologie et certaines améliorations juridiques de caractère technique. Ce mélange fait naître des contradictions.

Le Ministre a déclaré que l'on avait choisi de régler la durée du bail plutôt que le prix du loyer. Il ne faut cependant pas perdre de vue que la durée du bail et le prix du loyer sont étroitement liés. L'idéologie influence à ce point la loi que celle-ci s'en trouve déséquilibrée au détriment du bailleur. Cela résulte clairement de la durée du bail. Le bailleur doit s'engager pour une durée déterminée, tandis que le preneur peut mettre fin au contrat à tout moment.

En outre, la loi rétroagit. Tout est mis en œuvre pour qu'elle s'applique également aux baux en cours.

En ce qui concerne l'habitabilité, l'article 2 de la loi n'apporte rien de neuf. L'article 1720 du Code civil impose au bailleur de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce. La jurisprudence a complété cette disposition en précisant que l'usage de la chose devait être utile pour le preneur. Le membre estime que cette jurisprudence concernant l'usage utile est suffisante. L'article 2 donne l'impression que la loi entend influencer le type de bien à offrir en location.

La loi exerce ainsi une influence directe sur le marché des logements à louer.

La loi contient plusieurs incohérences. D'abord, elle prévoit la possibilité de conclure un bail de trois ans. Cette mesure entraînera une rotation plus rapide des locataires, ce qui est au désavantage de ceux-ci.

D'autre part, au terme des triennats intermédiaires, s'il ne peut justifier d'un motif retenu par la loi, le bailleur devra payer une somme pour récupérer sa propriété (neuf ou six mois de loyer). Quelle est la justification morale de cette sanction ?

2) L'intervenant regrette que l'on impose au bailleur l'obligation de louer son bien en dessous du prix du marché. L'article 3, § 4, de la loi en projet permet au bailleur de mettre fin au bail sans motif. Cette disposition est illusoire, car le bailleur qui souhaite le départ d'un locataire a toujours un motif.

Le bailleur ne mettra fin au bail que si le locataire ne lui plaît pas, s'il a envie d'effectuer des travaux d'amélioration à l'immeuble, ou s'il désire donner une autre

7. Een lid maakt volgende bedenkingen :

1) Het lid vindt het redelijk dat een wet de machtsverhoudingen tussen verhuurders en huurders regelt.

Er vindt echter een vermenging plaats tussen de ideologie en de doorvoering van juridisch-technische verbeteringen. Deze vermenging geeft aanleiding tot tegenstrijdigheden.

De Minister heeft verklaard dat geopteerd wordt voor het regelen van de duur van de overeenkomst in plaats van de huurprijs. Maar men mag niet uit het oog verliezen dat de duur van de huur en de huurprijs nauw met elkaar verbonden zijn. De ideologie beïnvloedt zozeer deze wet dat hij onevenwichtig wordt in het nadeel van de verhuurder. Dit blijkt duidelijk uit de duur van de overeenkomst. De verhuurder moet zich vastleggen voor een bepaalde duur, terwijl de huurder op ieder ogenblik een einde kan maken aan de huurovereenkomst.

Deze wet is bovendien retroactief. Er wordt alles aan gedaan opdat de wet ook zou gelden voor de lopende huurovereenkomsten.

Wat de bewoonbaarheid betreft, brengt artikel 2 van de wet niets nieuws bij. Krachtens artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek is de verhuurder verplicht het goed in goede staat van onderhoud te leveren. De rechtspraak heeft deze bepaling aangevuld door te stellen dat het gebruik van de zaak nuttig moet zijn voor de huurder. Het lid is van oordeel dat deze rechtspraak over het nuttig gebruik volstaat. Artikel 2 geeft de indruk dat de wet wil beïnvloeden welke soort van goederen te huur wordt aangeboden.

Aldus heeft deze wet een rechtstreekse invloed op de markt van de huurwoningen.

In de wet liggen verschillende incoherenties vervat. Vooreerst wordt in de mogelijkheid voorzien om een huurovereenkomst van drie jaar af te sluiten. Dit zal leiden tot een snellere verwisseling van huurders, wat in hun nadeel uitvalt.

Bovendien zal de verhuurder die bij het verstrijken van de tussentijdse driejarige periodes geen in de wet bepaalde verantwoording kan laten gelden, een som moeten betalen om zijn eigendom terug in handen te krijgen (negen of zes maanden huur). Hoe wordt zulks vanuit moreel oogpunt verantwoord ?

2) Het lid betreurt dat aan de verhuurder de verplichting wordt opgelegd om te verhuren beneden de marktprijs. In artikel 3, § 4, van de wet wordt aan de verhuurder de mogelijkheid gegeven om de huur te beëindigen zonder motief. Het betreft een louter theoretische bepaling: de verhuurder die wil dat de huurder zijn goed verlaat, heeft altijd wel een motief.

De verhuurder zal de huur maar beëindigen als de huurder hem niet bevalt, of om verbeteringswerken aan het goed uit te voeren, of om aan het goed een

affectation à son bien. En fait, le congé dit « sans motif » interviendra dans tous les cas qui ne sont pas reconnus comme motifs légaux.

En réalité, la loi en projet influe sur le prix.

Il vaudrait mieux laisser jouer la loi de l'offre et de la demande. Le prix serait le prix normal, tandis que les dispositions du Code civil seraient aménagées pour améliorer les relations entre bailleur et preneur.

3) L'intervenant met en question les motifs sociaux de la loi en projet. Est-il justifié d'imposer un effort financier à une catégorie déterminée de la population ? Les moyens des pouvoirs publics ne suffisent-ils pas pour mener une politique sociale et une politique du logement ?

Mais les motifs sociaux peuvent également être mis en question sur le plan individuel. Un preneur peut volontairement (parce que c'est dans son avantage) rester locataire et même posséder plusieurs immeubles qu'il loue à de meilleures conditions. Un tel « petit locataire » doit-il être protégé ? En sens inverse, tous les propriétaires ne sont pas aisés.

4) Le Gouvernement mène une politique sociale avec l'argent des propriétaires. La loi en projet prouve l'échec de la politique du logement menée par le Gouvernement ainsi que de la politique axée sur l'acquisition de biens immeubles.

5) La loi devrait également être applicable aux logements sociaux, puisque le présent projet de loi régit le secteur privé. Il convient de vérifier si les logements sociaux ne peuvent satisfaire à la demande. L'on constate que les logements sociaux sont attribués en fonction d'influences politiques et souvent à des personnes relativement aisées, parce que les sociétés ont besoin de l'apport financier que constituent les loyers.

6) Tout comme l'avaient fait un certain nombre d'autres lois dans le passé, le présent projet de loi apporte des améliorations au texte du Code civil. A titre d'exemple, l'on peut citer les dispositions relatives à la formule de l'indexation, au précompte immobilier, à la garantie locative, à la prescription de l'indexation, à la condition d'habitabilité, aux frais, à l'état des lieux.

Toutefois, d'autres améliorations encore auraient pu être apportées.

Ainsi, l'on aurait pu régler le problème du remplacement du locataire qui doit déménager pour des raisons professionnelles. Dans la pratique, l'on constate que le bailleur accepte normalement le remplacement.

andere bestemming te geven. In feite zal er een opzegging « zonder motivering » gegeven worden telkens als er geen door de wet erkende motieven kunnen worden aangevoerd.

In werkelijkheid werkt deze wet in op de prijs.

Het zou beter zijn de wet van vraag en aanbod te laten spelen. De prijs zou de normale prijs zijn en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zouden gewijzigd moeten worden om de betrekkingen tussen verhuurder en huurder te verbeteren.

3) Het lid stelt de sociale motivering van deze wet in vraag. Is het gerechtvaardigd dat men aan een bepaalde categorie van de bevolking een financiële inspanning oplegt ? Zijn de middelen van de overheid dan ontoereikend om een sociale politiek en een huisvestingsbeleid te voeren ?

Maar ook individueel gezien, kan men de sociale motivering in vraag stellen. Een huurder kan vrijwillig (omdat dit hem voordelig uitkomt) huurder blijven en zelf verschillende eigendommen hebben, die hij verhuurt tegen betere voorwaarden. Moet een dergelijke « kleine huurder » beschermd worden ? Omgekeerd is het ook zo dat niet alle eigenaars zeer bemiddeld zijn.

4) De Regering doet aan sociaal beleid met het geld van de eigenaars. Deze wet bewijst de faling van het huisvestingsbeleid van de Regering en van de politiek die gericht is op de verwerving van eigendom.

5) De wet moet eveneens van toepassing zijn op de sociale woningen, aangezien het ontwerp de privé-sector regelt. Er moet nagegaan worden of de sociale woningen niet aan de vraag kunnen voldoen. Men moet vaststellen dat sociale woningen via politieke beïnvloeding worden toegekend, vaak aan personen met een vrij behoorlijk inkomen, omdat de sociale-huisvestingmaatschappijen het geld nodig hebben dat via de huur wordt ingebracht.

6) Door de wet worden, net zoals door een aantal andere wetten uit het verleden, verbeteringen aangebracht aan de tekst van het Burgerlijk Wetboek. Bij wijze van voorbeeld kunnen aangehaald worden de voorschriften inzake de indexatieformule, de onroerende voorheffing, de huurwaarborg, de verjaring van de indexaanpassing, de vereiste van bewoonbaarheid, de kosten, de plaatsbeschrijving.

Men had echter nog andere verbeteringen kunnen doorvoeren.

Zo had men de vervanging van de huurder die wegens zijn werk moet verhuizen kunnen regelen. In de praktijk kan vastgesteld worden dat de verhuurder normaal de vervanging aanvaardt.

Pour ce qui est de l'écrit, il ressort de la pratique que la plupart des contrats de bail sont établis par écrit. Toutefois, en raison de l'obligation d'enregistrement, les documents judiciaires mentionnent également comme baux verbaux les baux écrits qui n'ont pas été enregistrés.

Le juge de paix se voit confier un pouvoir d'appréciation très large, ce qui compense certaines lacunes de la législation. Néanmoins, cela ne peut donner lieu à un double emploi avec les nouvelles mesures de protection en faveur du locataire instaurées par la loi en projet, en ce qui concerne la durée de l'occupation.

Dans la pratique, le juge de paix accorde souvent, et à plusieurs reprises, un délai au locataire. En outre, il s'écoule un certain temps avant l'expulsion par l'huissier de justice. En tout, cela peut prendre jusqu'à neuf mois. C'est pourquoi le texte devrait prévoir des règles à suivre en cas de résiliation d'un bail pour non-respect par l'une des parties des obligations lui incombant.

7) L'intervenant considère que les dispositions transitoires de la nouvelle loi vont trop loin. L'article 14 de cette loi a manifestement un effet rétroactif.

8) Il souligne qu'un certain nombre de corrections techniques doivent être apportées à cette loi, en vue de clarifier le Code civil.

Ainsi, l'article 1716 du Code civil est en même temps modifié et abrogé.

Il existe également diverses contradictions entre le titre I^{er} et le titre II de la loi, en ce qui concerne, par exemple, les baux dont la date est certaine et dans lesquels figure une clause d'expulsion (article 1743 du Code civil).

L'article 1^{er} de la loi, qui porte sur le champ d'application, parle aussi de l'accord exprès ou tacite du bailleur sur l'affectation du bien à la résidence principale du preneur. Le bailleur ne reçoit, toutefois, pas la possibilité d'exprimer son refus. Il doit alors prouver que le bien loué ne convient pas à une résidence principale.

Le Ministre souligne que le mot « notamment » figure dans le texte de l'article 1^{er}, § 1.

Cette preuve a pour but d'éviter que les baux ne comportent des clauses de style qui excluraient l'affectation à la résidence principale.

Le Ministre estime qu'une clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification expresse et sérieuse. Lorsqu'il ressort, par exemple,

Wat het geschrift betreft, blijkt in de praktijk dat de meeste huurovereenkomsten schriftelijk worden vastgesteld. Gelet op de registratieverplichting, wordt in de gerechtelijke stukken evenwel melding gemaakt van mondelinge huren als de schriftelijke huurovereenkomst niet werd geregistreerd.

Aan de vrederechter wordt een ruime appreciatiebevoegdheid gegeven, wat zekere leemtes in de wetgeving compenseert. Dit mag echter geen aanleiding geven tot dubbel gebruik met de nieuwe beschermingsmaatregelen voor de huurder die door de wet ingevoerd worden.

De huurder geniet in de praktijk vaak verschillende malen uitstel van zijn zaak voor de vrederechter. Bovendien verloopt ook nog een zekere tijd voor de uitzetting door de gerechtsdeurwaarder plaatsvindt. Dit kan alles samen negen maanden aanslepen. Daarom zou in de tekst een regeling moeten uitgewerkt worden voor de beëindiging van de huur wegens niet-naleving door een partij van de op hem rustende verplichtingen.

7) Het lid is van oordeel dat de overgangsbepalingen van de nieuwe wet te ver gaan. Artikel 14 van de wet heeft duidelijk terugwerkende kracht.

8) Het lid wijst erop dat, met het oog op de verduidelijking van het Burgerlijk Wetboek, aan deze wet een aantal technische verbeteringen moeten worden aangebracht.

Zo wordt artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek zowel gewijzigd als opgeheven.

Tevens zijn er verschillende tegenstrijdigheden tussen titel I en titel II van de wet, bijvoorbeeld inzake de huurovereenkomsten met vaste datum, waarin een uitzettingsbeding voorkomt (artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek).

Ook wordt in artikel 1 van de wet betreffende het toepassingsgebied gesproken van de uitdrukkelijke of de stilzwijgende toestemming van de verhuurder met de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Maar aan de verhuurder wordt niet de mogelijkheid gegeven om zijn weigering uit te drukken. Hij moet dan bewijzen dat het verhuurde goed niet geschikt is om als hoofdverblijfplaats te dienen.

De Minister onderstreept dat in de tekst van artikel 1, § 1, de woorden « onder meer » voorkomen.

Bedoeling van dit bewijs is te voorkomen dat in de huurovereenkomsten stijlclausules zouden opgenomen worden die de bestemming tot hoofdverblijfplaats zouden uitsluiten.

Een clausule waarbij gesteld wordt dat het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen, moet, volgens de Minister, uitdrukkelijk en ernstig worden gestaafd. Bijvoorbeeld

de la destination naturelle des lieux loués que le bien est un garage ou un appartement situé à la mer et loué au mois ou comme seconde résidence, la condition d'une justification expresse et sérieuse est remplie.

Un autre commissaire fait remarquer que les exemples donnés par le Ministre sont liés aux caractéristiques particulières des lieux loués. Il peut également se présenter des cas ayant trait à des circonstances particulières relatives au preneur. Exemple: on loue un appartement à un ambassadeur belge qui réside normalement à l'étranger et qui habite cet appartement durant les quelques semaines qu'il passe chaque année en Belgique. La clause suivant laquelle le bien ne servira pas à la résidence principale du preneur sera-t-elle valable?

Le Ministre répond que dans le cas évoqué, la clause sera valable, parce que l'on donne une justification expresse et sincère. Celle-ci doit se baser sur des circonstances de fait. La destination naturelle du bien n'est toutefois pas l'unique circonstance prise en considération.

L'intervenant se demande si en vertu de la nouvelle loi, un propriétaire aura encore le droit de refuser de louer à un preneur, désireux d'affecter le bien à sa résidence principale.

Le Ministre précise que la protection spéciale du preneur vaut uniquement pour les logements qui servent de résidence principale au preneur. Interdire que les lieux loués soient affectés à la résidence principale du preneur ne peut avoir pour but d'échapper à cette réglementation de protection spéciale.

Le commissaire soumet au Ministre le cas suivant. Un candidat-prenneur se présente chez le bailleur et déclare qu'il veut louer le bien et qu'il ne l'affectera pas à sa résidence principale. Peut-on inscrire cet accord dans le bail, sans y ajouter la moindre justification, par exemple concernant la destination naturelle du bien?

Le Ministre répond qu'une clause du contrat doit être appuyée par des circonstances de fait et indiquer où se trouve la résidence principale du preneur.

L'intervenant fait observer que la réglementation relative à la révision du loyer combine les dispositions qui s'y rapportent dans la loi sur les baux commerciaux, et plus précisément les articles 6 (révision du loyer tous les trois ans) et 14 (renouvellement du bail).

als uit de natuurlijke bestemming van het gehuurde goed blijkt dat het goed een garage is, of dat het een appartement is dat aan zee gelegen is en dat per maand verhuurd wordt als tweede verblijfplaats, dan is voldaan aan de vereiste van een uitdrukkelijke en ernstige motivering.

Een ander lid merkt op dat de door de Minister gegeven voorbeelden verband houden met de bijzondere kenmerken van het verhuurde goed. Er kunnen zich ook gevallen voordoen die verband houden met bijzondere omstandigheden in hoofde van de huurder. Bijvoorbeeld: men verhuurt een appartement aan een Belgische ambassadeur die normaal in het buitenland verblijft, en die in het appartement woont gedurende de enkele weken die hij ieder jaar in België doorbrengt. Zal de clausule dat het goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder zal dienen geldig zijn?

De Minister antwoordt dat in het voornoemde geval de clausule geldig zal zijn, omdat er een uitdrukkelijke en oprechte verantwoording wordt gegeven. Deze staving moet steunen op feitelijke omstandigheden. De natuurlijke bestemming van het goed is echter niet de enige omstandigheid die in aanmerking wordt genomen.

Het lid vraagt zich af of een eigenaar volgens de nieuwe wet nog het recht heeft om te weigeren te verhuren aan een huurder die het goed tot zijn hoofdverblijfplaats wenst te bestemmen.

De Minister verduidelijkt dat de bijzondere bescherming van de huurder alleen geldt voor woningen die tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen. De uitsluiting van de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag niet gebeuren om te ontsnappen aan deze bijzondere beschermingsregeling.

Het lid legt het volgende geval voor aan de Minister. Een kandidaat-huurder meldt zich aan bij de verhuurder en verklaart dat hij het goed wil huren en dat hij het goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats zal bestemmen. Kan dit akkoord worden opgenomen in de huurovereenkomst, zonder hieraan enige motivering, bijvoorbeeld inzake de natuurlijke bestemming van het goed, toe te voegen?

De Minister antwoordt dat een beding in de overeenkomst gestaafd moet worden met feitelijke omstandigheden en moet aanduiden waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft.

Het lid doet opmerken dat de regeling voor de herziening van de huurprijs een samenvoeging is van de voorschriften dienaangaande in de handelshuurwet, meer bepaald de artikelen 6 (herziening van de huurprijs om de drie jaar) en 14 (huurhernieuwing).

D'après ce membre, il est toutefois préférable que les parties puissent déterminer la révision du loyer d'un commun accord et, le cas échéant, à l'intervention du juge de paix.

Enfin, l'intervenant fait observer que la réglementation élaborée à l'article 9 en matière de transmission du bien loué comporte une contradiction.

La situation du nouveau propriétaire qui a affaire à un preneur qui occupe le bien en vertu d'un bail verbal est plus favorable que celle d'un acheteur qui se trouve en présence d'un preneur occupant le bien loué en vertu d'un bail écrit qui a été enregistré, mais comprend une clause d'expulsion.

Ces différents exemples démontrent que la loi en projet règle les relations entre preneur et bailleur sans du tout en améliorer la clarté. Au contraire, elle prévoit une réglementation particulièrement complexe.

9) Cette nouvelle loi régit exclusivement les baux relatifs à une résidence principale. Elle ne crée donc aucune réglementation précise pour les autres baux — les baux autres que commerciaux et à ferme.

Pour de tels baux, la référence à l'usage des lieux est supprimée.

Cet usage des lieux avait toutefois le mérite de prévoir une réglementation diversifiée tenant compte des circonstances spécifiques qui peuvent varier considérablement d'une région à l'autre.

Si l'on veut supprimer l'usage des lieux, il est préférable d'élaborer une réglementation tenant compte des différentes situations qui peuvent se présenter.

10) L'intervenant fait observer que l'article 17 accorde au Gouvernement des « pouvoirs spéciaux ». D'abord, celui-ci peut coordonner les dispositions législatives relatives aux baux; en outre, il est habilité à simplifier les dispositions relatives aux baux et à apporter les modifications qui se recommandent.

Le commissaire doute sérieusement que la simplification de dispositions législatives qui relèvent du droit civil puisse être laissée au soin du Gouvernement. On peut difficilement s'imaginer que le Gouvernement serait autorisé à simplifier les dispositions législatives en matière de droit commercial ou fiscal.

Si l'on autorisait cela, l'intervenant voit mal où on pourrait fixer les limites de la simplification et de l'interprétation.

Volgens dit lid verdient het evenwel de voorkeur dat partijen in onderling overleg en desgevallend met tussenkomst van de vrederechter de herziening van de huurprijs kunnen vastleggen.

Tenslotte doet het lid opmerken dat in de in artikel 9 uitgewerkte regeling inzake de overdracht van het verhuurde goed een tegenstrijdigheid voorkomt.

De toestand van de nieuwe eigenaar die komt te staan tegenover een huurder die het goed betreft krachtens een mondelinge huurovereenkomst, is gunstiger dan de situatie van een koper die zich geplaatst ziet tegenover een huurder die het gehuurde goed bewoont krachtens een schriftelijke huurovereenkomst die geregistreerd werd, maar waarin een uitzettingsbeding voorkomt.

Deze verschillende voorbeelden tonen aan dat deze wet hoegenaamd niet de betrekkingen tussen huurder en verhuurder op een duidelijkere wijze regelt. Integendeel, zij voorziet in een bijzonder ingewikkelde regeling.

9) Deze wet voorziet uitsluitend in een regeling voor de huren met betrekking tot een hoofdverblijfplaats. Bijgevolg wordt geen duidelijke regeling geschapen voor overige huurovereenkomsten — andere dan handelshuur en landpachtovereenkomsten.

Alleen wordt voor dergelijke huren de verwijzing naar de plaatselijke gebruiken opgeheven.

Deze plaatselijke gebruiken hadden echter de verdienste te voorzien in een gediversifieerde regeling waarbij rekening werd gehouden met de specifieke omstandigheden die van streek tot streek aanzienlijk kunnen verschillen.

Indien men de plaatselijke gebruiken wenst af te schaffen dan verdient het de voorkeur een regeling uit te werken waarin de verschillende situaties die zich kunnen voordoen worden in overweging genomen.

10) Het lid doet opmerken dat artikel 17 aan de Regering « bijzondere machten » toekent. Zij mag vooreerst de wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren; bovendien wordt haar de bevoegdheid verleend om de bepalingen inzake huur te vereenvoudigen en daarvoor de nodige wijzigingen aan te brengen.

Het lid betwijfelt ernstig dat het vereenvoudigen van wetsbepalingen die behoren tot het burgerlijk recht kan overgelaten worden aan de Regering. Men kan zich toch moeilijk voorstellen dat de Regering zou worden gemachtigd de wetsvoorschriften van handelsrechtelijke of fiscaalrechtelijke aard te vereenvoudigen.

Indien men dit zou toelaten dan ziet het lid moeilijk in waar de grenzen van de vereenvoudiging en de interpretatie getrokken kunnen worden.

La Constitution ne laisse toutefois pas subsister le moindre doute quant au fait qu'une telle mission d'interprétation incombe exclusivement au pouvoir législatif.

8. Un membre souhaite commenter la proposition qu'il a déposée en son temps (Doc. Sénat, n° 921-1, 1989-1990) et qui concerne la même matière que celle qui fait l'objet du présent projet de loi.

La même proposition a d'ailleurs été déposée à la Chambre.

Le groupe dont le membre fait partie estime que la situation qui découle de la législation actuelle est déjà déséquilibrée au détriment des propriétaires.

La proposition déposée par l'intervenant tend donc à corriger certaines situations. Ainsi, un propriétaire ne peut donner congé de son propre chef. En cas de litige, il est tenu d'attirer le locataire devant le juge de paix. Aucune expulsion arbitraire n'est donc possible dans le régime actuel, contrairement à ce qui a été avancé.

Une amélioration importante de la situation du locataire consiste dans l'introduction d'une présomption selon laquelle l'état des lieux à la fin du bail est le même que celui où le bien se trouvait au début du bail. Cette présomption joue en l'absence d'état de lieu.

Il y a quelques années, c'était la règle inverse qui prévalait.

D'autre part, lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, la caution locative doit aujourd'hui être placée sur un compte bloqué, ouvert au nom du locataire. Sous l'empire de la législation antérieure le mode de constitution de la garantie était libre et les intérêts n'en étaient pas nécessairement acquis au locataire.

Ces exemples démontrent qu'au fil des dernières années une série de modifications législatives sont déjà intervenues qui modifient l'équilibre entre le bailleur et le locataire, et ce dans tous les cas en faveur du locataire.

Tout le monde est d'accord pour dire que cette manière de procéder ne constitue pas une technique législative adéquate, et chacun aspire à disposer d'un texte définitif, mais les avis divergent évidemment quant au contenu de celui-ci.

La proposition déposée par l'intervenant comporte onze articles, qui peuvent être commentés comme suit :

1) L'article 1^{er} concerne l'article 215 du Code civil. Il est très difficile pour le bailleur d'être constamment informé des modifications qui peuvent survenir dans l'état civil du locataire. C'est pourquoi il est souhaita-

De Grondwet laat er evenwel niet de minste twijfel over bestaan dat een dergelijke interpretatieopdracht enkel en alleen aan de wetgevende macht toekomt.

8. Een lid wenst enige toelichting te geven bij het voorstel dat hij destijds heeft ingediend (Gedr. St. Senaat nr. 921-1, 1989-1990) dat hetzelfde onderwerp behandelt als het onderhavige wetsontwerp.

Datzelfde voorstel is trouwens ook in de Kamer ingediend.

De fractie waarvan het lid deel uitmaakt, meent dat er als gevolg van de bestaande wetgeving reeds een verstoord evenwicht is ten nadele van de eigenaars.

Het door spreker ingediende wetsvoorstel beoogt dus correcties aan te brengen op een aantal scheefgegroeide situaties. Zo kan een eigenaar niet op eigen initiatief een huurder buiten zetten. In geval van betwisting moet hij de huurder voor de vrederechter dagen. Volgens de bestaande wetgeving is willekeurige uitzetting dus niet mogelijk, in tegenstelling tot wat sommigen hebben beweerd.

Een belangrijke verbetering voor de huurder is het invoeren van een vermoeden dat het goed zich aan het einde van de huurovereenkomst in dezelfde staat bevindt als bij het begin van de overeenkomst. Dit vermoeden geldt wanneer geen plaatsbeschrijving is opgemaakt.

Enkele jaren geleden gold de omgekeerde regel.

Voorts moet de huurwaarborg, wanneer de woning de hoofdverblijfplaats van de huurder is, thans worden gestort op een geblokkeerde rekening geopend op naam van de huurder. Volgens de vroegere wetgeving waren de partijen vrij een waarborg te kiezen en kwamen de interesten niet noodzakelijk ten goede aan de huurder.

Deze voorbeelden tonen aan dat er in de loop der jaren een aantal wetswijzigingen zijn ingevoerd die het evenwicht tussen de verhuurder en de huurder hebben verstoord, en in alle gevallen ten voordele van de huurder.

Iedereen is het erover eens dat deze werkwijze geen goede manier is om wetten te maken en iedereen wenst een definitieve tekst te hebben, maar de meningen lopen uiteraard uiteen wat de inhoud daarvan betreft.

Het voorstel dat door spreker is ingediend, bevat elf artikelen waarover het volgende kan worden gezegd :

1) Artikel 1 heeft betrekking op artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek. Het is voor de huurder uiterst moeilijk om op de hoogte te blijven van de wijzigingen die zich kunnen voordoen in de burgerlijke staat

ble que le bailleur ne doive signifier le congé au conjoint du locataire que lorsque celui-ci l'a lui-même informé du mariage par lettre recommandée.

2) L'article 2 concerne l'article 1728^{quater} du Code civil. Les montants indûment payés au titre d'indexations de loyer par le locataire peuvent faire l'objet d'une demande de remboursement par celui-ci pour une période de cinq ans, alors que le bailleur ne peut, de son côté, exiger les arriérés que pour une période d'un an. Les articles 2 et 3 de la proposition tendent à porter uniformément à trois ans la période à laquelle se rapporte la restitution.

3) L'article 4 concerne le problème de l'état des lieux. En dépit de la présomption de restitution du bien loué dans son état initial, il faut bien constater que l'occupation des lieux pendant plusieurs années entraîne souvent une dégradation importante du bien loué.

Les contestations éventuelles sont toujours tranchées en faveur du locataire. C'est pourquoi l'intervenant préconise de stipuler qu'en cas d'absence d'état des lieux, le bien sera présumé avoir été en bon état au moment de l'entrée du locataire dans les lieux et que les dégâts locatifs éventuels évalués par rapport à ce bon état supposé ne pourront dépasser le montant d'un mois de loyer, sauf preuve contraire à fournir par toutes voies de droit.

4) L'article 5 concerne la notion de résidence principale, notion qui se retrouve dans le projet de loi à l'examen. Cette notion est actuellement liée à l'inscription dans les registres de la population, ce qui peut donner lieu à des inscriptions fictives. Il est suggéré de désigner expressément dans le bail la destination du bien à la résidence principale du locataire.

5) L'article 6 concerne les garanties. L'intervenant est partisan du versement de la garantie locative en mains du bailleur — système pratiqué notamment par les organismes de livraison d'eau, de gaz et d'électricité — plutôt que du versement de la garantie à un compte bloqué. Le système proposé présente aussi l'avantage que les intérêts de la garantie pourront en fin de bail revenir au locataire. En outre, le bailleur pourra ainsi, en cas de défaillance du locataire, disposer directement et sans obstruction de la garantie locative.

van de huurder. Daarom dient te worden bepaald dat de verhuurder de opzegging alleen dan aan de echtgenoot van de huurder moet sturen wanneer deze hem zelf op de hoogte heeft gebracht van zijn huwelijk bij aangetekende brief.

2) Artikel 2 heeft betrekking op artikel 1728^{quater} van het Burgerlijk Wetboek. De bedragen die de huurder als indexaanpassing ten onrechte heeft betaald, kunnen door hem worden teruggevorderd gedurende een periode van vijf jaar, terwijl de verhuurder, van zijn kant, slechts voor een periode van één jaar de achterstallen kan eisen. De artikelen 2 en 3 van het wetsvoorstel beogen de periode waarbinnen de bedragen teruggeëist kunnen worden, eenvormig op drie jaar te brengen.

3) Artikel 4 heeft betrekking op het probleem van de plaatsbeschrijving. Niettegenstaande er een vermoeden is dat het verhuurde goed wordt teruggegeven in zijn oorspronkelijke staat, moet men wel vaststellen dat er vaak aanzienlijke schade is toegebracht aan een goed dat gedurende vele jaren bewoond is.

Eventuele betwistingen worden steeds in het voordeel van de huurder beslecht. Daarom stelt spreker voor te bepalen dat indien er geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, het gehuurde goed verondersteld wordt in goede staat te zijn bij het begin van de huurovereenkomst, dat de eventuele huurschade zal worden geschat door toetsing aan die veronderstelde goede staat en dat het bedrag daarvan één maand huur niet mag overschrijden, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen rechtens kan worden geleverd.

4) Artikel 5 heeft betrekking op het begrip hoofdverblijfplaats, een begrip dat ook voorkomt in het voorliggende wetsontwerp. Dit begrip is thans gekoppeld aan de inschrijving in de bevolkingsregisters, wat echter aanleiding kan geven tot fictieve inschrijvingen. Er wordt voorgesteld in de huurovereenkomst uitdrukkelijk te bepalen dat het goed bestemd wordt voor de hoofdverblijfplaats van de huurder.

5) Artikel 6 heeft betrekking op de waarborgen. Spreker is voorstander van de storting van de huurwaarborg in handen van de verhuurder — een regeling die onder meer wordt toegepast door de maatschappijen voor water-, gas- en elektriciteitsvoorziening in plaats van de waarborg op een geblokkeerde rekening te storten. De voorgestelde regeling heeft ook het voordeel dat de interesten van de waarborg aan het einde van de huurovereenkomst kunnen terugvloeien naar de huurder. Bovendien kan de verhuurder, ingeval de huurder in gebreke blijft, rechtstreeks en zonder belemmeringen beschikken over de huurwaarborg.

6) L'article 7 concerne le problème du logement social. Il est curieux que les sociétés de logements sociaux puissent, elles, se faire verser directement la garantie locative, au lieu de devoir recourir au système du compte bloqué (*cf. supra* 5), et ce sans verser au locataire le moindre intérêt.

7) L'article 8 concerne la possibilité pour le locataire de demander, un mois avant l'expiration du bail, une prorogation de celui-ci au juge de paix. L'intervenant suggère de porter à trois mois ce délai d'un mois, qui lui paraît trop court. En effet, le juge sera amené à statuer quelques jours seulement avant la fin du bail, voire même après l'expiration de celui-ci, ce qui crée des situations inextricables pour le bailleur. Celui-ci ne peut ni proposer le bien en location à un autre locataire, ni commander des travaux pour la remise en état du bien, ni même prendre une quelconque disposition de gestion de ce bien.

8) L'article 9 concerne l'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du locataire. Cette interdiction qui existait déjà, à titre « définitif », dans la loi provisoire du 22 décembre 1989, paraît totalement injustifiée, pour les raisons suivantes :

— dans les années à venir, la pression fiscale du précompte immobilier augmentera sans doute fortement, et ce pour deux raisons; d'une part il incombera aux Régions d'en fixer les tarifs (ce qui a déjà eu lieu en Flandre), et d'autre part, le revenu cadastral sera indexé;

— les parties au contrat de bail doivent pouvoir convenir librement de mettre le précompte immobilier à charge du locataire, étant donné que la plus grosse partie des recettes de ce précompte revient aux provinces et aux communes, en contrepartie des services qu'elles fournissent et dont le locataire est bénéficiaire. De plus, c'est le locataire qui, en tant qu'habitant de la commune et de la province, dispose du droit de vote et exerce par conséquent un contrôle démocratique sur la fixation des tarifs;

— le locataire qui a la charge d'une famille bénéficie d'un remboursement qui lui parvient par le biais d'une réduction du loyer, ce qui prouve que c'est bien le locataire qui, en tant qu'occupant du bien, est visé ici;

— dans l'hypothèse où le bien n'est pas occupé pendant une période déterminée et qu'il est démontré que des efforts raisonnables ont été consentis pour trouver un locataire, il y a dispense de paiement du précompte immobilier. Ceci démontre une fois encore que c'est effectivement l'occupation du bien qui est déterminante;

6) Artikel 7 heeft betrekking op de sociale huisvesting. Het is toch vreemd dat de sociale huisvestingsmaatschappijen wel kunnen eisen dat de huurwaarborg rechtstreeks in hun handen wordt gestort en niet met rekeningen moeten werken (zie hierboven 5), zodat aan de huurder geen interest moet worden betaald.

7) Artikel 8 heeft betrekking op de mogelijkheid voor de huurder om één maand voor het verstrijken van de huurovereenkomst aan de vrederechter een verlenging van die overeenkomst te vragen. Spreker stelt voor om die termijn van een maand, die hem te kort lijkt, op drie maanden te brengen. De rechter zal immers maar enkele dagen vóór het einde van de huurovereenkomst, of zelfs na het verstrijken van die overeenkomst, een uitspraak doen, waardoor de verhuurder in onontwarbare situaties terecht zal komen. Hij kan namelijk het goed niet te huur aanbieden aan een andere huurder, hij kan geen herstellingswerkzaamheden laten uitvoeren, en ook geen maatregelen die nodig zijn voor het beheer van dat goed nemen.

8) Artikel 9 heeft betrekking op het verbod om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen. Dat verbod was een « definitieve » maatregel van de voorlopige wet van 22 december 1989, maar lijkt volkomen onterecht om de volgende redenen :

— in de komende jaren zal de fiscale druk van de onroerende voorheffing ongetwijfeld fors stijgen, en wel om twee redenen: enerzijds zullen de Gewesten bevoegd zijn de tarieven ervan te bepalen (wat in Vlaanderen reeds is gebeurd) en anderzijds zal het kadastraal inkomen geïndexeerd worden;

— de partijen bij de huurovereenkomst moeten vrij kunnen overeenkomen om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, aangezien het grootste gedeelte van de ontvangsten uit die voorheffing naar de provincies en de gemeenten vloeien, als tegenprestatie voor de diensten die zij verlenen en die ten goede komen aan de huurder. Bovendien is het de huurder die, als inwoner van de gemeente en de provincie, zijn steun uitbrengt en bijgevolg een democratische controle uitoefent op de vaststelling van de tarieven;

— de huurder die een gezin ten laste heeft, krijgt via aftrek van de huur een bedrag terugbetaald, wat bewijst dat hier wel degelijk de huurder wordt bedoeld d.w.z. degene die het goed bewoont;

— in het geval dat het goed gedurende een bepaalde periode niet wordt bewoond en bewezen wordt dat redelijke inspanningen zijn gedaan om een huurder te vinden, wordt men vrijgesteld van de betaling van de onroerende voorheffing. Dat toont nogmaals aan dat de werkelijke bewoning van het goed hier van doorslaggevende betekenis is;

— dans un avis rendu en 1979, le Conseil d'Etat a dit clairement que le précompte immobilier n'était pas un impôt sur la propriété mais bien sur l'usage du bien exigé en contrepartie des services rendus par la commune et la province.

9) L'article 10 concerne la pratique selon laquelle le propriétaire est considéré comme codébiteur solidaire des factures d'eau, de gaz et d'électricité du locataire. L'intervenant considère qu'il s'agit là d'un abus de droit qui n'est possible que grâce au monopole technique mais réel détenu par les compagnies qui fournissent ce type de biens. Ceci vaut également pour les impôts communaux prélevés sur base de certaines activités du locataire (taxe sur les lieux de divertissement, les secondes résidences, etc.).

L'intervenant conclut que sa proposition établit ainsi un meilleur équilibre entre le locataire et le bailleur, compte tenu des dispositions protectrices déjà existantes au profit du locataire.

9. Un commissaire formule un certain nombre d'observations portant sur les principes généraux de la nouvelle loi, à partir d'une comparaison entre le texte initial du projet déposé et le texte qui a finalement été adopté par la Chambre.

1) Il déplore que l'intitulé originel de la loi ait été modifié à la Chambre, et ce principalement en raison de considérations psychologiques. L'intitulé « Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial » couvrirait l'ensemble du programme contenu dans cette loi. A la suite d'une suggestion du Conseil d'Etat, on lui a donné un intitulé très neutre, à savoir « Loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ». Par cette loi, on ne peut cependant pas avoir voulu poursuivre d'autres objectifs que la protection du logement familial.

2) L'intervenant trouve essentiel le fait que la loi en projet réalise la protection du locataire. Dans la relation entre le bailleur et le preneur, ce dernier se trouve le plus souvent du côté des faibles. La nouvelle loi règle manifestement cette relation en faveur du preneur, et en tout cas beaucoup plus que ne l'avait fait la loi Gol.

3) L'article 3 de la loi pose comme principe de base que le bail doit être conclu pour une durée de neuf ans. Il doit donc en principe être de longue durée. En vertu du troisième alinéa du § 1^{er} de l'article 3, à défaut de congé, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions. Le projet initial prévoyait une prorogation de neuf ans chaque fois. L'intervenant estime que cela ne constitue pas une amélioration par rapport au projet initial. Bien entendu, on peut arguer du fait que le bailleur ne peut

— in een advies van 1979 heeft de Raad van State duidelijk gesteld dat de onroerende voorheffing geen belasting was op de eigendom maar op het gebruik van het goed als tegenprestatie voor de diensten die door de gemeente en de provincie worden verleend.

9) Artikel 10 heeft betrekking op het feit dat de eigenaar mede aansprakelijk wordt gesteld ingeval de huurder zijn water-, gas- en elektriciteitsrekeningen niet betaalt. Spreker meent dat zulks een rechtsmisbruik is dat enkel mogelijk is dankzij het technische maar reële monopolie van de maatschappijen die deze goederen leveren. Dat geldt ook voor de gemeentebelastingen die op bepaalde werkzaamheden van de huurder worden geheven (vermakkelijkheidsbelasting, belasting op het tweede verblijf, enz.).

Spreker besluit dat zijn voorstel een beter evenwicht tot stand brengt tussen de huurder en de verhuurder, aangezien er ter bescherming van de huurder reeds een aantal maatregelen genomen zijn.

9. Een lid formuleert een aantal bedenkingen bij de algemene principes van de nieuwe wet aan de hand van een vergelijking van de oorspronkelijke tekst van het ingediende ontwerp en de tekst die uiteindelijk door de Kamer werd aangenomen.

1) Het lid betreurt dat het oorspronkelijke opschrift van de wet in de Kamer werd gewijzigd en dit voornamelijk uit psychologische overwegingen. Het opschrift « Uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning » dekte de vlag van het ganse programma dat door deze wet wordt uitgewerkt. Ingevolge een suggestie van de Raad van State werd aan deze wet een zeer neutraal opschrift gegeven, namelijk « Wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ». Het kan toch niet de bedoeling zijn geweest dat deze wet naast de bescherming van de gezinswoning nog andere doeleinden zou nastreven.

2) Het lid vindt het essentieel dat door deze wet de bescherming van de huurder wordt bewerkstelligd. In de meeste gevallen is de huurder de zwakke partij in de huurrelatie. Door deze wet wordt de huurrelatie duidelijk in het voordeel van de huurder geregeld, en in ieder geval veel meer dan door de wet-Gol werd tot stand gebracht.

3) Artikel 3 van de wet stelt als basisregel voorop dat de huurovereenkomst voor een duur van negen jaar moet worden aangegaan. De huurovereenkomst moet dus in principe van lange duur zijn. Krachtens het derde lid van § 1 van artikel 3 wordt bij afwezigheid van een opzegging de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd. In het oorspronkelijk ontwerp werd een verlenging met telkens negen jaar voorzien. Het lid vindt dit geen verbetering van het oorspronke-

pas être « puni » parce qu'à la suite d'un oubli, il a laissé passer le terme, entraînant ainsi la prorogation. Il faut toutefois observer qu'à l'heure actuelle, la plupart des bailleurs disposent d'une « défense syndicale » convenable. Il aurait été préférable de ne tolérer qu'une seule « distraction » du bailleur. A partir de la deuxième « distraction » du bailleur, une prorogation de neuf ans devrait prendre cours.

4) En vertu du § 2 de l'article 3 de la loi, le bailleur peut 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. Dans le projet initial, il ne pouvait être fait usage de cette possibilité de congé qu'à l'expiration d'un triennat. Cela semble toutefois contraire à l'objectif fondamental de la future loi, à savoir protéger le droit au logement du locataire. L'intervenant estime que ce droit au logement devrait même être inscrit dans la Constitution. Il fait remarquer que la loi tient compte des membres de la famille jusqu'au troisième degré pour le congé pour usage personnel. La loi provisoire sur les baux à loyer (loi du 22 décembre 1989) n'autorisait le congé pour usage personnel en faveur des membres de la famille que jusqu'au deuxième degré. Enfin, le délai dans lequel le bailleur doit occuper le bien a été porté à un an, alors que, dans le projet initial, il n'était que de six mois. L'intervenant aimerait que le Ministre fournisse quelques éclaircissements à ce sujet.

5) La loi donne au bailleur la possibilité de mettre fin au bail sans motif, moyennant le paiement d'une indemnité (article 3, § 4). L'intervenant remarque que l'on utilise ici la même technique que dans le droit du travail, où l'employeur, en cas de licenciement irrégulier d'un travailleur protégé, n'est pas obligé de réintégrer le travailleur, mais peut se contenter de payer une indemnité. L'intervenant regrette que l'on ait recours également, dans le cadre du présent projet de loi, à la « technique du rachat », typiquement belge. Il est néanmoins satisfait de l'amélioration qui a été apportée selon laquelle le bailleur ne peut mettre fin au bail sans motif qu'à l'expiration de chaque triennat.

6) L'intervenant souligne qu'en vertu du § 6 de l'article 3 de la loi en projet, le bail peut également être conclu par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans. A la Chambre, le Ministre a justifié la possibilité de conclure des baux de courte durée en soulignant la nécessité de tels baux, notamment pour les chambres d'étudiants, pour les jeunes ménages qui souhaitent acquérir ou construire un logement à bref délai, et pour une occupation temporaire à des fins

liik ontwerp. Vanzelfsprekend kan het argument worden aangevoerd dat men de verhuurder niet kan « straffen » omdat hij bij vergetelheid de termijn heeft laten voorbijgaan zodat de verlenging ingaat. Hierbij dient evenwel te worden aangemerkt dat de meeste verhuurders tegenwoordig beschikken over een degelijke « syndicale verdediging ». Het ware beter geweest slechts één « verstrooidheid » van de verhuurder te dulden. Vanaf de tweede « verstrooidheid » vanwege de verhuurder zou een verlenging van 9 jaar moeten ingaan.

4) De verhuurder kan overeenkomstig § 2 van artikel 3 van de wet de huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden wanneer hij het goed zelf wil bewonen. In een oorspronkelijke ontwerp kon van deze opzeggingsmogelijkheid slechts worden gebruik gemaakt bij het verstrijken van een driejarige periode. Dit lijkt evenwel in tegenstrijd met de basisbedoeling van deze wet, namelijk het beschermen van het recht op wonen in hoofde van de huurder. Dit recht op wonen zou volgens dit lid zelfs in de Grondwet moeten worden ingeschreven. Het lid merkt hierbij op dat de wet familieleden tot in de derde graad in aanmerking neemt voor de opzegging wegens persoonlijk gebruik. De tijdelijke huurwet (wet van 22 december 1989) liet de opzegging voor persoonlijk gebruik slechts toe ten gunste van familieleden tot in de tweede graad. Ten slotte, werd de termijn waarbinnen de verhuurder het goed moet betrekken op één jaar gebracht, daar waar dit in het oorspronkelijke ontwerp slechts zes maanden was. Het lid zou graag hierover enige verduidelijking vanwege de Minister krijgen.

5) De wet geeft aan de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen zonder motivering, mits het betalen van een « afkoopsom » (artikel 3, § 4). Het lid merkt op dat hier dezelfde techniek wordt gebruikt als in het arbeidsrecht waar bij het onrechtmatig ontslag van een beschermde werknemer, de werkgever niet verplicht wordt de werknemer terug in dienst te nemen, maar hij kan volstaan met de betaling van een vergoeding. Het lid betreurt dat ook in deze wet gebruik wordt gemaakt van de typisch Belgische « afkooptechniek ». Wel is het lid tevreden met de aangebrachte verbetering waardoor de verhuurder slechts zonder motivering kan opzeggen bij het verstrijken van elke driejarige periode.

6) Het lid wijst erop dat krachtens § 6 van artikel 3 van de wet de huurovereenkomst tevens bij geschrift kan worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar. In de Kamer werd door de Minister ter verantwoording voor deze huurovereenkomsten met een korte duur gewezen op de nood aan dergelijke huurovereenkomsten bij voorbeeld voor studentenkamers, jonge gezinnen die op korte termijn een woning gaan kopen of bouwen en een tijde-

professionnelles. Tous ces motifs valent uniquement pour le preneur. L'intervenant se demande toutefois si la disposition du § 5 de l'article 3 n'est pas suffisante. En effet, le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois, ce qui n'est quand même pas long.

10. 1) Un membre remarque qu'à la lecture du texte de la loi en projet, on peut se demander si le bail est encore un véritable contrat. Le projet à l'examen ne transforme-t-il pas la location en un droit réel, qui adapte en fait une partie du droit de propriété en créant une certaine indisponibilité du bien? A cet égard, l'on peut établir une comparaison avec les servitudes conventionnelles, qui sont également établies par contrat, mais qui sont essentiellement des droits réels. La loi en projet va irrévocablement dans le sens de la location en tant que droit réel.

Une telle évolution serait acceptable si la loi en projet établissait un équilibre entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur. L'erreur a été de prendre le droit au logement comme axe central du présent projet de loi. Tant que l'idéal qui consiste à vouloir faire de chacun un propriétaire n'aura pas été réalisé, les baux doivent être avantageux pour les deux parties. Le locataire doit trouver à se loger dans des conditions convenables et à un prix acceptable. Il doit avoir la possibilité d'occuper son logement pendant une durée certaine. Pour le bailleur, la location doit être un investissement rentable, qui lui procure un revenu décent. En outre, il doit jouir d'une certaine disponibilité, de sorte qu'à un moment donné, il puisse valoriser son investissement, que ce soit pour lui-même ou pour ses proches.

En parcourant les articles de la loi en projet, l'on doit toutefois constater qu'aucun équilibre n'est réalisé entre ces deux intérêts. Ce déséquilibre aura pour conséquence que les propriétaires se détourneront des placements en immeubles de rapport ou qu'ils chercheront une possibilité de contourner la législation relative aux baux à loyer.

En outre, l'intervenant estime que, dans de nombreux cas, la loi en projet ne procurera aucun avantage au locataire. Il cite, à titre d'exemple, la possibilité qu'a le juge de paix d'accorder une prorogation du bail pour des circonstances exceptionnelles. Devant le risque de prolongations successives pour une longue période, les bailleurs hésiteront à contracter un bail avec des personnes âgées. En effet, ces personnes se trouvent d'emblée dans des circonstances exceptionnelles. La liberté du propriétaire se limitera exclusivement au moment de la conclusion du bail, où il aura la possibilité de décider qu'il contracte ou non celui-ci. L'intervenant observe encore qu'il est un

lijke bewoning voor beroepsdoeleinden. Al deze motieven spelen uitsluitend in hoofde van de huurder. Het lid vraagt zich evenwel af of de bepaling van § 5 van artikel 3 niet voldoende is. De huurder kan immers de huurovereenkomst op ieder ogenblik beëindigen met een opzeggingstermijn van drie maanden, wat toch niet lang is.

10. 1) Een lid merkt op dat bij lectuur van de tekst van de wet de vraag kan gesteld worden of het huurcontract nog wel een contract is. Wordt door deze wet de huur niet tot een zakelijk recht gemaakt, dat in werkelijkheid een deel van het eigendomsrecht aanpast door een zekere onbeschikbaarheid van het goed in te voeren? Men kan hierbij de vergelijking maken met de conventionele erfdienstbaarheden, die ook bij overeenkomst worden gevestigd, maar die in wezen toch zakelijke rechten zijn. Door deze wet wordt onherroepelijk de richting ingeslagen van de huur als zakelijk recht.

Deze evolutie zou nog aanvaardbaar zijn indien deze wet een evenwicht tot stand bracht tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder. De misrekening van deze wet is gelegen in het centraal stellen van het recht op bewoning. Zolang het « ideaal » om van iedereen een eigenaar te maken niet is gerealiseerd moeten huurovereenkomsten voordelig zijn voor beide partijen. De huurder moet kunnen wonen in behoorlijke omstandigheden en tegen een aanvaardbare prijs. Hij moet de kans krijgen om er een zekere tijd te wonen. Voor de verhuurder moet de verhuring een rendabele investering zijn met een behoorlijk inkomen voor die investering. Bovendien moet hij genieten van een zekere beschikbaarheid zodat hij op een gegeven ogenblik de investering kan valoriseren, voor zichzelf of voor zijn nabestaanden.

Wanneer men de artikelen van deze wet overloopt dan moet men evenwel vaststellen dat er geen evenwicht tussen beide belangen wordt bereikt. Het gevolg van dit onevenwicht zal zijn dat de eigenaars zich van de investering in onroerende goederen met het oog op verhuring zullen afwenden of zullen zoeken naar een ontsnappingsmogelijkheid om niet onder de huurwetgeving te vallen.

Het lid is bovendien van oordeel dat deze wet dan in vele gevallen ook geen voordeel zal opleveren aan de huurder. Hij haalt als voorbeeld aan de verlenging van de huur door de vrederechter wegens buitengewone omstandigheden. Het gevaar van opeenvolgende verlengingen voor lange termijn zal de verhuurders ervan weerhouden een huurovereenkomst te sluiten met oudere personen. Deze personen bevinden zich immers van bij de aanvang van de huur in uitzonderlijke omstandigheden. De vrijheid van de eigenaar zal zich volledig beperken tot het ogenblik van de sluiting van de huurovereenkomst, waar hij kan beslissen of hij al dan niet een huurovereenkomst

peu simpliste de toujours dépeindre le bailleur comme étant la partie forte et le preneur comme étant la partie faible.

Le seul aspect du droit de propriété auquel on ne touche pas est le « privilège » du propriétaire de payer le précompte immobilier. En effet, cet impôt ne peut être mis à charge du preneur (article 5).

2) Le présent projet de loi instaure un régime d'exception pour la location d'un logement-résidence principale.

Alors que l'intitulé initial faisait état du logement familial, il est à présent question du logement-résidence principale.

Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que la résidence principale du preneur peut changer pendant la période couverte par le bail. En effet, la résidence principale d'une personne ne reste pas éternellement la même. L'intervenant se demande si l'on s'attend à ce que le bailleur vérifie en permanence si aucune modification ne s'est produite concernant la résidence principale du preneur. Cette question est importante parce qu'au moment où le bien loué ne sert plus de résidence principale au preneur, les dispositions de cette loi d'exception ne sont plus applicables.

3) L'intervenant souligne que cette loi, qui est une loi d'exception, a parfois une portée générale. Elle modifie d'ailleurs un certain nombre d'articles de la section première, relative à la location de droit commun. Ainsi, une validité générale est accordée au régime d'exception relatif à la location d'un logement-résidence principale. L'intervenant trouve cela inacceptable.

Réponses du Ministre

Le Ministre répond comme suit aux différents intervenants.

La discussion générale du projet démontre bien que celui-ci traite d'une matière difficile, où chacun a tendance à prendre nettement parti pour les intérêts soit du bailleur, soit du locataire.

Il n'existe malheureusement pas de solution parfaitement satisfaisante pour tous.

La législation envisagée tend avant tout à procurer au citoyen une certaine sécurité juridique, ceci supposant une relative limitation de la liberté individuelle. Sans prétendre régler tous les cas susceptibles de se présenter, il convenait cependant de mettre fin au système des lois provisoires par une réforme durable du Code civil, introduisant un meilleur équilibre entre les parties au contrat de bail.

toestaat. Het lid merkt nog op dat het vrij simplistisch is om steeds de verhuurder als sterke partij en de huurder als zwakke partij af te schilderen.

Het enige aspect van het eigendomsrecht dat niet wordt aangetast is het « privilege » van de eigenaar om de onroerende voorheffing te betalen. Deze belasting mag immers niet ten laste worden gelegd van de huurder (artikel 5).

2) Deze wet voert een uitzonderingsregeling in voor de verhuring van een woning-hoofdverblijfplaats.

In de oorspronkelijke titel van de wet was er sprake van de gezinswoning, nu heeft men het over de woning-hoofdverblijfplaats.

Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de hoofdverblijfplaats van de huurder in de loop van de huurovereenkomst kan veranderen. Een persoon heeft immers zijn hoofdverblijfplaats niet ten eeuwigdage op dezelfde plaats. Het lid stelt de vraag of van de verhuurder wordt verwacht dat hij continu onderzoekt of er zich geen wijziging heeft voorgedaan wat betreft de hoofdverblijfplaats van de huurder. Deze vraag is belangrijk omdat op het ogenblik dat de gehuurde woning niet langer dienst doet als hoofdverblijf van de huurder de voorschriften van deze uitzonderingswet niet meer van toepassing zijn.

3) Het lid wijst erop dat aan deze wet die een uitzonderingswet is, soms een algemene draagwijdte wordt gegeven. Door deze wet worden trouwens een aantal artikelen uit afdeling 1 betreffende de gemeenrechtelijke huur gewijzigd. Aldus wordt aan de uitzonderingsregeling voor de huren van een woning-hoofdverblijf een algemene gelding toegekend. Het lid vindt dit onaanvaardbaar.

Antwoorden van de Minister

De Minister verstrekt het volgende antwoord aan de verschillende sprekers.

Bij de algemene bespreking van het ontwerp is duidelijk gebleken dat de behandelde materie moeilijk is en dat iedereen de neiging heeft ofwel de belangen van de verhuurder ofwel die van de huurder te behartigen.

Er is jammer genoeg geen oplossing die beide partijen volledige voldoening kan schenken.

Het ontwerp van wet beoogt vooral de burgers meer rechtszekerheid te bieden. Dit veronderstelt een relatieve beperking van de individuele vrijheid. Zonder alle gevallen die zich kunnen voordoen te willen regelen, was het wel de bedoeling een einde te maken aan het systeem van de voorlopige wetten door een duurzame hervorming van het Burgerlijk Wetboek, waarbij een beter evenwicht tussen de partijen bij de huurovereenkomst tot stand wordt gebracht.

Il est donc logique que, selon que l'on se range aux côtés du bailleur ou aux côtés du preneur, l'on soit d'avis que le projet doit être modifié dans un sens ou dans un autre. Sur certains points, il faudra donc accepter de faire des choix politiques.

Le Gouvernement a voulu avant tout protéger chacune des parties au contrat de bail dans ce que lui est le plus cher. A cet égard, il faut rappeler que l'intérêt du propriétaire n'est pas nécessairement de disposer du pouvoir d'expulser arbitrairement et à tout moment son locataire, même s'il ne fait pas usage de ce pouvoir.

Dans le chef du locataire, il faut préserver la sécurité d'habitation; dans celui du propriétaire, il faut tendre à un bon rendement du bien, et à un bon entretien de celui-ci par un locataire qui paie régulièrement son loyer.

Il faut souligner que le projet correspond dans une large mesure aux pratiques actuelles qui ont cours dans les régions où le contentieux locatif est limité.

Par contre, il y a des choses que le projet ne peut pas faire; ainsi, ce n'est pas au Code civil de régler l'incitation fiscale à l'investissement immobilier.

De même, en matière d'augmentation de l'offre de logements et dans le secteur du logement social, c'est aux régions qu'il appartient de légiférer.

Il est vrai que chacune des dispositions du projet comporte une part de pari. Tel est le cas de la prorogation pour circonstances exceptionnelles, et de la mention éventuelle du grand âge de l'une des parties. Si toute le monde s'accorde sur l'objectif qui consiste à offrir une sécurité d'habitation accrue aux personnes âgées, les avis divergent cependant sur les moyens de réaliser ce but. Faut-il ou non prévoir en la matière un texte de loi spécifique, ou faut-il s'en tenir à une mention dans l'exposé des motifs? La Chambre a finalement tranché en faveur de la première solution.

Il n'est cependant pas exclu que ceci se retourne en définitive contre ceux que l'on a voulu protéger. A l'un des intervenants qui a souligné que le texte initial avait été modifié sur plusieurs points — et toujours, selon lui, dans le même sens —, le Ministre répond que l'on peut, *a contrario*, relever une série d'autres modifications opérées dans le sens inverse.

Ainsi, si le projet tend effectivement à protéger le logement familial, on a voulu éviter qu'il donne l'impression de sanctionner le propriétaire en tant que tel.

Un membre a invoqué le fait que les propriétaires disposent de syndicats.

Le Ministre répond que ce sont précisément ceux qui n'y sont pas affiliés qu'il convient de protéger.

Naargelang men de zijde kiest van de huurder of van de verhuurder is het dus logisch dat men van mening is dat het ontwerp moet worden gewijzigd in de ene of in de andere zin. Voor bepaalde punten zal een politieke keuze moeten worden gemaakt.

De Regering heeft elke partij willen beschermen in wat haar het nauwst aan het hart ligt. In dit verband moet worden opgemerkt dat het niet noodzakelijk in het belang van de eigenaar is dat hij zijn huurder te allen tijde en op willekeurige wijze uit het gehuurde goed kan zetten, ook al maakt hij geen gebruik van die mogelijkheid.

Voor de huurder is de garantie van woonzekerheid van het grootste belang; voor de eigenaar moet gestreefd worden naar een behoorlijk rendement van het goed en naar een degelijk onderhoud van dat goed door een huurder die regelmatig zijn huur betaalt.

Er moet op gewezen worden dat het ontwerp in een ruime mate beantwoordt aan de heersende gebruiken in streken waar er relatief weinig huurgeschillen zijn.

Anderzijds zijn er zaken die binnen het raam van dit ontwerp niet kunnen worden geregeld. Zo is het niet de taak van het Burgerlijk Wetboek investeringen in onroerend goed fiscaal aan te moedigen.

Voor de verhoging van het woningaanbod en in de sector van de sociale huisvesting is de gewestelijke wetgever bevoegd.

Het is juist dat elke bepaling van het ontwerp een keerzijde kan hebben. Dat is onder meer het geval voor de verlenging wegens buitengewone omstandigheden en de eventuele vermelding van de hoge leeftijd van een van de partijen. Ook al is iedereen het eens over het doel, nl. bejaarden een grotere woonzekerheid te waarborgen; over de middelen om dat doel te bereiken lopen de meningen uiteen. Moet ter zake een specifieke wettekst worden uitgewerkt of kan men zich beperken tot een verwijzing naar die problematiek in de memorie van toelichting? De Kamer heeft ten slotte voor de eerste oplossing gekozen.

Het is nochtans niet uitgesloten dat die beslissing zal uitdraaien in het nadeel van de personen die men wil beschermen. Een van de sprekers heeft erop gewezen dat de oorspronkelijke tekst op verschillende punten steeds in dezelfde zin werd gewijzigd. Daarop antwoordt de Minister dat men *a contrario* een aantal andere wijzigingen in de tegenovergestelde zin kan opsommen.

Hoewel het ontwerp ertoe strekt de gezinswoning doeltreffend te beschermen, heeft men willen vermijden dat de indruk zou ontstaan dat de eigenaar als dusdanig bestraft wordt.

Een lid heeft opgemerkt dat de eigenaars over verenigingen beschikken.

De Minister antwoordt dat juist die eigenaars die niet bij verenigingen zijn aangesloten, moeten worden beschermd.

La même réflexion vaut *mutatis mutandis* pour les locataires.

Pour le surplus, il y a lieu de créer au plus vite la sécurité juridique en adoptant si possible, *ne varietur*, le texte transmis par la Chambre, même si le texte ne représente pas nécessairement la perfection aux yeux de certains.

L'article 17 permet certaines corrections de coordination et de simplification.

Un intervenant a parlé à ce sujet de pouvoirs spéciaux confiés au Gouvernement. Le Ministre souligne que le texte en question est la reproduction littérale d'un extrait du traité de légistique formelle du Conseil d'Etat, déjà utilisé dans plusieurs autres lois.

Il est souhaitable de procéder dès que possible aux simplifications nécessaires, afin de dissiper toute confusion.

Un membre s'est interrogé sur la portée de l'article 2 de la nouvelle section II.

Tant l'exposé des motifs du projet (Doc. Chambre, 1357-1, 1990-1991, pp. 11 et 12) que le rapport de la Chambre (Doc. Chambre, 1357-10, 1990-1991), pp. 45 et suivantes) sont clairs sur la portée de cet article.

Dans la mesure où les exigences qui figurent à l'article 2 sont considérées comme absolument élémentaires et fondamentales, le contrat portant sur un bien qui ne répondrait pas à ces exigences est vicié. Le texte ne prévoit pas de sanction, c'est exact; le juge applique la sanction qui lui paraît la plus adéquate, et notamment, la nullité *ex tunc* du bail, puisqu'il y a infraction aux conditions de validité du contrat. Le caractère relatif ou non de cette nullité sera examiné lors de la discussion des articles.

Quant au problème de l'opposabilité soulevé par le même intervenant, le Ministre répond que l'obligation de renseignement relative à l'existence d'un bail et à son contenu incombe bien sûr en premier lieu au vendeur de l'immeuble. L'exposé des motifs fait référence à cet égard aux articles 1626 et suivants du Code civil, et à la responsabilité que le vendeur encourt à ce sujet.

Il ressort d'autre part du Répertoire notarial relatif à l'organisation et à la déontologie notariale que le notaire est quant à lui tenu à un devoir de conseil qui lui impose:

1. D'éclairer les parties, c'est-à-dire notamment de leur expliquer la portée et les effets de l'acte qu'ils posent, et les risques et les conséquences — en l'occur-

Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* voor de huurders.

Voorts dient zo snel mogelijk te worden gezorgd voor rechtszekerheid door de tekst van de Kamer, indien mogelijk, ongewijzigd aan te nemen, ook al is die volgens sommigen niet volmaakt.

Artikel 17 maakt het mogelijk een aantal coördinaties en vereenvoudigingen door te voeren.

Een spreker heeft in dat verband gesproken over bijzondere bevoegdheden die zouden worden opgedragen aan de Regering. De Minister onderstreept dat de desbetreffende tekst een letterlijke kopie is van een uittreksel uit de handleiding bij de wetgevings-techniek van de Raad van State, dat reeds bij verschillende andere wetten werd gebruikt.

Het is wenselijk zo snel mogelijk de noodzakelijke vereenvoudigingen door te voeren zodat elke verwarring kan worden opgeheven.

Een lid stelt vragen over de reikwijdte van artikel 2 van de nieuwe afdeling II.

Zowel de memorie van toelichting bij het ontwerp (Gedr. St. Kamer, 1357-1, 1990-1991, blz. 11 en 12) als het verslag van de Kamer (Gedr. St. Kamer, 1357-10, 1990-1991, blz. 45 e.v.) zijn duidelijk wat betreft de strekking van dit artikel.

In zoverre de vereisten die voorkomen in artikel 2 beschouwd worden als absoluut elementair en essentieel, is een overeenkomst die betrekking heeft op een goed en niet voldoet aan die vereisten ongeldig. De tekst voorziet weliswaar niet in een sanctie; de rechter past de sanctie toe die hem het meest passend lijkt, en met name de nietigheid *ex tunc* van de huurovereenkomst aangezien afbreuk is gedaan aan de voorwaarden met betrekking tot de geldigheid van de overeenkomst. Het al dan niet relatieve karakter van die nietigheid zal worden onderzocht bij de artikelsgewijze bespreking.

Wat het probleem van de tegenstelbaarheid betreft dat door hetzelfde lid is opgeworpen, antwoordt de Minister dat de verplichting van kennisgeving betreffende het bestaan van een huurovereenkomst en van de inhoud daarvan uiteraard in de eerste plaats berust op de verkoper van het onroerend goed. De memorie van toelichting refereert in dat verband aan de artikelen 1626 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en aan de verantwoordelijkheid die de verkoper in dat verband draagt.

Voorts blijkt uit het « Répertoire notarial relatif à l'organisation et à la déontologie notariale » dat de notaris een raadgevende opdracht heeft, wat inhoudt dat hij:

1. De partijen moet voorlichten, d.w.z. hen onder andere moet uitleggen wat de draagwijdte en de gevolgen zijn van een handeling die zij verrichten, en

rence sur le plan de la responsabilité encourue par le bailleur — de leurs allégations et de la rétention d'informations dont ils disposent.

2. De se livrer éventuellement à des investigations personnelles qui lui permettent d'avoir lui-même une connaissance suffisante des situations de fait et de droit qui vont conditionner l'opération des parties.

Cette obligation qui lui incombe et lui permet de protéger une partie soit contre sa propre erreur, soit contre les allégations erronées ou mensongères d'un co-contractant, à même été sanctionnée en jurisprudence dans le cas précis d'une fausse déclaration de la situation locative (Civ. Liège, 30 avril 1928, Ann. not. 1928, p. 256; Civ. Dinant, 26 novembre 1959, Ann. not. 1961, p. 67).

Si les conséquences d'une bonne exécution de ces devoirs de notaire sont accrues par le projet, il est cependant inexact de prétendre que le projet fait peser sur le notaire une responsabilité nouvelle exorbitante.

Quant au lien existant entre la résidence principale, le domicile et l'inscription au registre de la population, l'exposé des motifs (p. 8) explique clairement et en détail les raisons pour lesquelles l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers n'a plus été retenue comme critère d'application de la loi :

— Il est curieux de faire dépendre l'application de dispositions fondamentales du Code civil d'une formalité administrative;

— Le critère est insuffisant, parce que certaines personnes sont dispensées de l'inscription à ce registre et parce que d'autres personnes, quoique régulièrement inscrites, n'ont pas leur résidence effective au lieu d'inscription.

Selon le *Traité d'état civil*, les mentions du registre de la population ne font non seulement pas preuve du domicile, question de droit, mais elles ne font même pas preuve de la résidence, question de fait, car elles peuvent ne pas être conformes à la réalité; elles ne constituent à l'égard du juge civil qu'une présomption simple, valable jusqu'à preuve du contraire.

— Mais surtout, ce critère est dangereux pour le bailleur qui peut ignorer l'intention du locataire de se faire inscrire à l'adresse du bien loué et qui, en toute hypothèse, ne peut s'opposer à une telle inscription.

de risico's en de gevolgen — in dit geval op het stuk van de aansprakelijkheid van de verhuurder — van hun beweringen en van het achterhouden van informatie waarover zij beschikken.

2. Eventueel zelf een persoonlijk onderzoek moet uitvoeren dat hem in staat stelt zelf voldoende kennis te verwerven van de feitelijke toestanden en de rechtstoestanden die de handelingen van de partijen zullen beïnvloeden.

Die verplichting die op hem rust en die hem in staat stelt een partij te beschermen hetzij tegen eigen vergissingen, hetzij tegen onjuiste of leugenachtige beweringen van een medecontractant, werd zelfs gesanc-tioneerd in de rechtspraak, en nog wel in het geval van een valse verklaring met betrekking tot de huurtoestand (Civ. Luik, 30 april 1928, Ann. not. 1928, blz. 256; Civ. Dinant, 26 november 1959, Ann. not. 1961, blz. 67).

De gevolgen van een goede uitvoering van de taken van de notaris worden door dit ontwerp weliswaar verscherpt, maar het is toch onjuist te beweren dat het ontwerp een nieuwe buitensporige verantwoordelijkheid legt op de notaris.

Wat betreft de bestaande band tussen de hoofdverblijfplaats, de woonplaats en de inschrijving in het bevolkingsregister, legt de memorie van toelichting duidelijk en gedetailleerd de redenen uit waarom de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister niet meer wordt beschouwd als criterium voor de toepassing van de wet :

— Het is merkwaardig dat de toepassing van fundamentele bepalingen van het Burgerlijk Wetboek afhankelijk is van een administratieve formaliteit;

— Het criterium is niet toereikend omdat sommige personen vrijgesteld zijn van inschrijving in dit register en omdat andere personen, hoewel zij regelmatig zijn ingeschreven, niet hun werkelijke verblijfplaats hebben op de plaats waar zij zijn ingeschreven.

Volgens het « *Traité d'état civil* » zijn de vermeldingen in het bevolkingsregister niet alleen geen bewijs van woonplaats, een rechtsvraag, maar ze gelden zelfs niet als bewijs van verblijfplaats, een feitelijke vraag, want het is mogelijk dat zij niet stroken met de werkelijkheid; voor de burgerlijke rechter zijn zij een weerlegbaar vermoeden, dat geldig is tot bewijs van het tegendeel.

— Maar vooral is dat criterium gevaarlijk voor de verhuurder die misschien niet op de hoogte is van het voornemen van de huurder om zich te laten inschrijven op het adres van het gehuurde goed en die zich hoe dan ook niet tegen een dergelijke inschrijving kan verzetten.

Quant au domicile, il ne constitue pas davantage un critère valable :

— D'abord, les articles 102 et suivants du Code civil consacrés au domicile ne concernent que les Belges; pour les étrangers, la loi du 15 décembre 1980 et ses arrêtés d'exécution ne font référence qu'à la résidence.

— Ces articles du Code civil sont eux-mêmes un peu confus.

L'article 102 lie le domicile uniquement au lieu du principal établissement, puisqu'il dit : « Le domicile de tout Belge, quant à l'exercice de ses droits, est au lieu où il a son principal établissement ».

Or, selon l'article 103, le changement de domicile s'opère par le fait d'une habitation réelle jointe à l'intention d'y fixer son principal établissement.

Puis l'article 104 dit : « La preuve de l'intention résultera d'une déclaration expresse » faite à la commune que l'on quitte et à celle où l'on entre.

Et enfin, l'article 105 : « A défaut de déclaration expresse, l'intention dépendra des circonstances ».

Le domicile de la personne n'est donc pas nécessairement celui où elle a son habitation effective (Cass., 27 avril 1967, P., 1967, I, 1016).

Or, c'est bien le bail de l'immeuble servant d'habitation effective que l'on entend protéger.

Et c'est ce qui explique le choix fait dans le projet de viser le bail du logement que le preneur affecte en réalité à sa résidence principale.

Cela dit, la loi ne peut entrer dans le détail des situations particulières. Il va de soi que dans un couple séparé, chacun des deux époux peut avoir une résidence effective propre, et bénéficier en tant que locataire de la protection de la Section II. L'état civil des parties est, du point de vue de cette loi, un critère tout à fait irrelevant, sauf en ce qui concerne l'application de l'article 215 du Code civil que le projet ne fait qu'adapter.

Il a été fait état d'une étude réalisée par des juristes anversois, qui a montré que 90 p.c. des procédures étaient introduites par le bailleur et que dans 90 à 99 p.c. des cas, le juge donnait raison au bailleur.

La statistique anversoise révèle, en effet, que les locataires n'introduisent que 6 p.c. des actions.

De woonplaats is evenmin een geldig criterium :

— Ten eerste, hebben de artikelen 102 en volgende van het Burgerlijk Wetboek die handelen over de woonplaats, alleen betrekking op Belgen; voor buitenlanders verwijzen de wet van 15 december 1980 en de uitvoeringsbesluiten daarbij alleen naar de verblijfplaats.

— Die artikelen van het Burgerlijk Wetboek zijn zelf een beetje verwarrend.

Artikel 102 legt alleen een band tussen de woonplaats en de plaats van het hoofdverblijf, aangezien het zegt : « De woonplaats van iedere Belg, wat betreft de uitoefening van zijn burgerlijke rechten, is daar waar hij zijn hoofdverblijf heeft ».

Volgens artikel 103 evenwel wordt « verandering van woonplaats teweeggebracht doordat men werkelijk gaat wonen in een andere plaats, met het voornemen om aldaar zijn hoofdverblijf te vestigen. »

Artikel 104 bepaalt : « Het voornemen wordt bewezen door een uitdrukkelijke verklaring, gedaan zowel bij het gemeentebestuur van de plaats die men verlaat als bij dat van de plaats waar men zijn woonplaats heeft overgebracht ».

Artikel 105 tenslotte luidt als volgt : « Bij gebreke van een uitdrukkelijke verklaring wordt het bewijs van het voornemen afgeleid uit de omstandigheden. »

De woonplaats van de betrokkene is dus niet noodzakelijk de plaats waar hij daadwerkelijk woont (Cass. 27 april 1967, P., 1967, I, 1016).

Men wil wel degelijk de huurovereenkomst beschermen die betrekking heeft op het onroerend goed dat iemand tot werkelijke woonplaats dient.

Dit verklaart waarom er in het ontwerp gekozen werd voor de huurovereenkomst met betrekking tot de woning die de huurder in werkelijkheid tot hoofdverblijfplaats dient.

Dat is het uitgangspunt en de wet kan niet in detail ingaan op bijzondere situaties. Gescheiden echtgenoten kunnen vanzelfsprekend elk hun eigen werkelijke verblijfplaats hebben en als huurder de bescherming bepaald in Afdeling II genieten. De burgerlijke staat van de partijen is vanuit het oogpunt van deze wet, een criterium dat niet ter zake doet, behalve wat de toepassing betreft van artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek, dat door het ontwerp slechts wordt aangepast.

Er werd verwezen naar een studie van Antwerpse juristen die heeft aangetoond dat 90 pct. van de vorderingen wordt ingesteld door de verhuurder en dat de rechter in 90 tot 99 pct. van de gevallen de verhuurder in het gelijk stelt.

Uit de Antwerpse statistiek blijkt inderdaad dat de huurders slechts 6 pct. van de vorderingen instellen.

Les interprétations que l'on peut donner à ce constat peuvent être très divergentes.

On peut en conclure que les locataires n'ont pas de problèmes. D'autres — et c'est le cas d'un avocat (Me Louveaux) qui s'est exprimé à ce sujet dans un colloque (« Le droit à l'habitat, un droit de l'homme? » Colloque organisé par l'Association belge des juristes démocrates, le 13 janvier 1990) — qui estime que le problème des locataires est peut-être de trouver le moyen de faire triompher, voire même simplement, de faire entendre leurs revendications devant les tribunaux. L'auteur voyait à ce problème quatre causes :

- le fait que le locataire, dans l'état actuel de la législation, sait que certaines revendications sont dès le départ vouées à l'échec;
- la précarité du statut de locataire;
- l'accès à la justice;
- la différence fondamentale de nature entre les revendications du preneur (l'obligation du preneur de payer le loyer est plus aisément quantifiable) et celles du bailleur, relatives à l'entretien,... (qui exigent des visites sur place, des expertises,...).

Sans se ranger à cette argumentation, le Ministre constate que les statistiques invoquées peuvent donner lieu à des arguments dans les deux sens.

Un intervenant a estimé que la durée obligatoire de neuf ans était trop sévère.

Le Ministre souligne que c'est précisément pour cette raison que l'on a prévu des « soupapes de sécurité » (bail de courte durée, possibilité de mettre fin au bail dans certaines circonstances), sans toucher à la donnée économique fondamentale que constitue le loyer.

Au sujet de l'article 2, un intervenant a demandé pourquoi l'on n'avait pas consulté le Conseil d'Etat.

Le Ministre répond que le Conseil d'Etat a eu le loisir de se prononcer sur cet article 2 du projet qui lui a été soumis, et n'y a fait aucune remarque.

Le même intervenant a souligné qu'il serait paradoxal que les locataires sociaux soient moins bien protégés que les autres. Il est vrai que, dans certains cas, les locataires sociaux se trouvent confrontés à des propriétaires (semi-) publics, qui peuvent leur causer plus de difficultés que ne le ferait un propriétaire privé. Cependant, il y a là un problème de compétence des pouvoirs régionaux et du pouvoir national. De plus, une application supplétive du Code civil est toujours possible en la matière.

Die vaststelling kan op uiteenlopende wijze worden geïnterpreteerd.

Men kan eruit afleiden dat de huurders geen problemen hebben. Anderen, onder wie een advocaat (Meester Louveaux), die zijn standpunt ter zake toelichtte tijdens een colloquium (« Le droit à l'habitat, un droit de l'homme? »), dat op 13 januari 1990 georganiseerd werd door de « Association belge des juristes démocratiques », zijn van mening dat het grootste probleem van de huurders misschien het vinden van middelen is om recht te verkrijgen, of zelfs gewoon om hun eisen voor de rechtbank te brengen. De auteur ziet hiervoor vier redenen :

- het feit dat de huurder, gelet op de huidige stand van de wetgeving, weet dat sommige eisen van in den beginne tot mislukking gedoemd zijn;
- de precare positie waarin de huurder zich bevindt;
- de toegankelijkheid van het gerecht;
- het fundamenteel verschil tussen de eisen van de huurder (de verplichting de huur te betalen is veel makkelijker kwantificeerbaar) en de eisen van de verhuurder met betrekking tot het onderhoud (die een bezoek ter plaatse, deskundigenonderzoek,... vergen).

Zonder die argumentatie te onderschrijven stelt de Minister vast dat de statistieken waarnaar verwezen wordt, argumenten opleveren voor de twee stellingen.

Een andere spreker is van oordeel dat de verplichte duur van negen jaar nogal overdreven is.

De Minister merkt op dat precies daarom voorzien werd in « uitlaatkleppen » (huurovereenkomst van korte duur, mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen in bepaalde omstandigheden) zonder te raken aan het fundamenteel economisch gegeven van de huurprijs.

In verband met artikel 2 vraagt een lid waarom de Raad van State niet om advies werd gevraagd.

De Minister antwoordt dat de Raad van State de gelegenheid heeft gehad zich uit te spreken over artikel 2 van het ontwerp dat hem werd voorgelegd en geen enkele opmerking heeft gemaakt.

Hetzelfde lid merkt op dat de huurders van sociale woningen paradoxaal genoeg minder goed beschermd zijn dan de andere huurders. Het is juist dat de huurders van sociale woningen in sommige gevallen geconfronteerd worden met (semi-) openbare eigenaars die hun meer moeilijkheden kunnen berokkenen dan een privé-eigenaar. Hier rijst evenwel een probleem van bevoegdheidsverdeling tussen het gewestelijke en het nationale niveau. Daarenboven is een aanvullende toepassing van het Burgerlijk Wetboek ter zake steeds mogelijk.

Un membre a demandé comment, en cas de bail verbal, on pourra prouver l'accord relatif à l'affectation des biens loués à la résidence principale, et si l'article 1341 du Code civil s'applique.

Le Ministre répond que l'article 1341 du Code civil ne concerne que la preuve des actes juridiques, non des faits et, en outre, l'article 1715 du Code civil, en ce qui concerne le bail, déroge au droit commun de la preuve (de même que l'article 1716 du Code civil que le projet abroge).

La jurisprudence a depuis toujours (Cass. b., 14 mai 1883, p. 1883, I, 236) considéré que l'article 1715 ne s'appliquait qu'au bail lui-même, et non au fait de l'occupation d'une habitation.

L'affectation du logement à la résidence principale du preneur, question de fait, peut donc se prouver, elle, par toute voie de droit, y compris par témoins et présomptions.

Au sujet de l'article 3, §§ 6 et 7 (baux de courte et de longue durée), le même membre a rappelé que le bail de courte durée et le bail de plus de neuf ans doivent être établis par écrit et il a demandé si cet écrit était une condition de validité du bail.

Le Ministre répond que l'écrit n'est pas une question de validité de ces baux, mais la condition de la dérogation à la durée de neuf ans.

Un bail de deux ans ou un bail de quatorze ans conclu verbalement est valable, mais est soumis au § 1^{er} de l'article 3 et a, en conséquence, une durée de neuf ans.

Il existe d'ailleurs en droit belge très peu de contrats solennels: la donation (article 932 du Code civil), le contrat de mariage (article 1392 du Code civil) par exemple.

Quant au champ d'application de la section II proposée, un membre a déclaré qu'il aurait été plus judicieux de viser, comme dans la loi du 22 décembre 1990, tous les contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble, afin d'éviter que la loi puisse être détournée par la conclusion de contrats autrement qualifiés qui échapperaient à ses dispositions impératives.

Il est vrai que la loi de 1990, et toutes les lois provisoires antérieures visaient « les baux et autres conventions à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble ». Mais il faut dire que ces lois provisoires se limitaient à prolonger la durée de contrats qui expi-

Een lid vraagt hoe bij een mondelinge huurovereenkomst bewezen kan worden dat de partijen het eens zijn om het verhuurde goed tot hoofdverblijfplaats te bestemmen en of artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

De Minister antwoordt dat het in artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde bewijs slechts betrekking heeft op juridische akten en niet op feiten en dat artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur daarenboven afwijkt van het gemeen recht inzake bewijslast (evenals trouwens artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek dat door het ontwerp wordt opgeheven).

In de rechtsleer werd er steeds van uitgaan (Cass. b., 14 mei 1883, blz. 1883, I, 236) dat artikel 1715 slechts van toepassing was op de huurovereenkomst zelf en niet op het feit van het betrekken van een woning.

De bestemming van de woning tot hoofdverblijfplaats van de huurder, een feitelijke kwestie, kan dus worden bewezen door alle wettelijke middelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

In verband met artikel 3, §§ 6 en 7 (huurovereenkomst van korte en van lange duur), herinnert hetzelfde lid eraan dat de huurovereenkomst van korte duur en de huurovereenkomst van meer dan negen jaar schriftelijk moeten worden aangegegaan. Hij vraagt of dit geschrift noodzakelijk is om de huurovereenkomst als rechtsgeldig te kunnen beschouwen.

De Minister antwoordt dat een huurovereenkomst niet schriftelijk moet zijn om geldig te kunnen zijn, maar dat dit wel een voorwaarde is om van de duur van negen jaar te kunnen afwijken.

Een huurovereenkomst voor twee jaar of een huurovereenkomst voor veertien jaar die mondeling zijn gesloten, zijn geldig maar onderworpen aan § 1 van artikel 3 en hebben bijgevolg een duur van negen jaar.

Er bestaan in het Belgisch recht trouwens maar weinig aan vorm gebonden overeenkomsten: bijvoorbeeld de schenking (artikel 932 van het Burgerlijk Wetboek) en de huwelijksvereenkomst (artikel 1392 van het Burgerlijk Wetboek).

Wat het toepassingsveld betreft van de voorgestelde afdeling II, heeft een lid verklaard dat het verstandiger zou zijn, zoals in de wet van 22 december 1990, alle overeenkomsten onder bezwarende titel die (...) het genot verlenen van een (...) onroerend goed te beogen, zodat vermeden kan worden dat de wet wordt omzeild door het sluiten van anders genoemde overeenkomsten die aan de dwingende bepalingen ervan zouden ontsnappen.

Het is juist dat de wet van 1990 en alle vroegere voorlopige wetten betrekking hadden op « de huur en andere overeenkomsten onder bezwarende titel die (...) het genot verlenen van een (...) onroerend goed ». Maar die voorlopige wetten beperkten zich

raient et de limiter l'indexation du loyer, du canon, de la charge ou de la redevance conventionnelle, et ces mesures peuvent s'appliquer à des contrats aussi divers que l'usufruit conventionnel, l'emphytéose...

L'objectif de cette loi définitive est tout différent, puisqu'il s'agit de créer au sein du chapitre II « Du louage de choses » une nouvelle section consacrée à un type particulier de baux auxquels s'appliqueront les dispositions générales des articles 1714 à 1762*bis* (nouvelle section I^{re}), s'il n'y est pas dérogé, et les dispositions spécifiques de la section II.

Il n'est pas possible de viser dans cette section tous les autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble tels que l'usufruit... et de leur appliquer toutes ces dispositions relatives non seulement à la durée mais aussi à la garantie, au précompte immobilier, à la prorogation pour circonstances exceptionnelles... à peine de réduire tous ces contrats, qui ont leur raison d'être et leurs spécificités propres, à des contrats de bail.

D'autre part, il n'est pas possible de faire une loi « étanche ». Et on peut raisonnablement douter du risque réel de voir des bailleurs préférer la conclusion d'autres contrats.

L'emphytéose confère un droit réel à l'emphytéote et ne peut être établie pour une durée inférieure à 27 ans (article 2 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose).

L'usufruit confère également un droit réel à l'usufruitier qui peut céder ce droit, qui peut donner l'immeuble lui-même en location...

Le droit d'usage et le droit d'habitation s'apparentent à l'usufruit, à cette différence près qu'ils ne peuvent être cédés ni loués.

A la différence des dispositions légales relatives aux baux, les articles relatifs à ces droits réels ne mentionnent pas le paiement d'un « loyer » par leur titulaire.

Cela ne suffit pas à exclure la possibilité pour les parties de prévoir une rémunération, mais il est certain que dans ce cas, le juge qui n'est pas lié par la qualification que les parties donnent à leur contrat, sera davantage enclin à considérer comme un moyen de détourner la loi sur les baux le recours à une institution dont la finalité est plutôt d'ordre familial.

Le leasing immobilier ne fait encore l'objet d'aucune réglementation en Belgique; le véritable leasing implique qu'à l'expiration du contrat, le preneur

ertoe de duur te verlengen van de overeenkomsten die zouden verstrijken en de indexering te beperken van de in de overeenkomst bedongen huurprijs, canon, last of de vergoeding en die maatregelen kunnen ook van toepassing zijn op sterk uiteenlopende overeenkomsten zoals het bedongen vruchtgebruik, de erfpacht,...

Het doel van deze definitieve wet is heel anders, aangezien in hoofdstuk II « Huur van goederen » een nieuwe afdeling wordt ingevoegd, gewijd aan een speciaal soort huurovereenkomst waarop de algemene bepalingen van de artikelen 1714 tot 1762*bis* van toepassing zullen zijn (nieuwe afdeling I), indien er niet wordt van afgeweken, en de specifieke bepalingen van afdeling II.

Het is niet mogelijk in die afdeling alle andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een onroerend goed, zoals het vruchtgebruik,... te bestrijken en daarop alle bepalingen toe te passen die niet alleen betrekking hebben op de duur maar ook op de waarborg, op de onroerende voorheffing, op de verlenging wegens uitzonderlijke omstandigheden,... op gevaar af alle overeenkomsten die een eigen bestaansreden en eigen kenmerken hebben te reduceren tot huurovereenkomsten.

Anderzijds is het niet mogelijk een « waterdichte » wet te maken. En men kan redelijkerwijze betwijfelen of het risico reëel is dat de verhuurders verkiezen andere overeenkomsten te sluiten.

De erfpacht verleent een zakelijk recht aan de erfpachter en kan niet worden gesloten voor een duur die minder dan 27 jaar bedraagt (artikel 2 van de wet van 10 januari 1824 op het recht van erfpacht).

Het vruchtgebruik verleent eveneens een zakelijk recht aan de vruchtgebruiker die dat recht kan overdragen, die zelf het onroerend goed in huur kan geven,...

Het gebruiksrecht en het recht van bewoning vertonen gelijkenissen met het vruchtgebruik, met dat verschil dat zij niet kunnen worden overgedragen noch verhuurd.

In tegenstelling tot de wettelijke bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, vermelden de artikelen betreffende die zakelijke rechten niet de betaling van een « huurprijs » door de houder ervan.

Dat volstaat niet om de mogelijkheid uit te sluiten dat de partijen in een vergoeding kunnen voorzien, maar het is zeker dat in dat geval de rechter, die niet is gebonden door de kwalificatie die de partijen geven aan hun overeenkomst, meer geneigd zal zijn het beroep op een instituut waarvan het doel uiteindelijk van familiale aard is, te beschouwen als een middel om de wet op de huurovereenkomsten te omzeilen.

Voor leasing van onroerende goederen bestaat er nog geen vorm van reglementering in België; de eigenlijke leasing impliceert dat bij het verstrijken van de

dispose d'un droit d'option qui lui permet s'il le désire, moyennant le versement d'une somme déterminée, d'acquérir le bien en pleine propriété.

Si le montant fixé pour l'exercice de cette option est trop peu élevé, le juge n'hésitera pas à le qualifier de vente déguisée — de même, si le prix de l'option est trop élevé, pourra-t-il qualifier le contrat de bail.

En conclusion, on ne peut certainement pas douter de l'imagination de certains pour arriver à contourner une loi impérative. Mais en l'occurrence le projet, compte tenu notamment des amendements qui y ont été apportés par la Chambre, est suffisamment équilibré et présente assez de souplesse pour qu'on ne puisse craindre qu'elle soit détournée avec les risques que présente une telle fraude à la loi, compte tenu des pouvoirs du juge du fond de donner au contrat la qualification à laquelle il se rapporte le plus en fait.

Au sujet de l'obligation d'indiquer l'identité de la personne qui occupera le lieu, dans l'hypothèse d'un congé pour occupation personnelle, il a été demandé quelle serait la sanction de l'absence d'une telle mention, et ce qui adviendrait si la personne qui, par la suite, occupe effectivement le bien, n'est pas celle qui avait été annoncée mais répond aussi aux conditions de parenté.

A la première question le Ministre répond que la sanction sera la nullité du congé. Quant à la seconde question, l'exposé des motifs de la loi du 22 décembre 1989 (Doc. Sénat 847-1, 1989-1990, p. 7) précise expressément à propos de la disposition identique qui figure dans ce texte: « S'il s'avère par la suite que l'identité de la personne qui occupe effectivement le bien ne correspond pas à celle qui a été donnée, il faudra néanmoins considérer que la condition posée est respectée si cette personne appartient également à l'une des catégories de personnes qui y sont visées. Cette circonstance ne peut donc à elle seule justifier l'action du preneur en paiement de l'indemnité prévue. »

Ce commentaire s'applique également en l'espèce.

L'on s'est également interrogé sur ce qui se passera si le bailleur possède une maison occupée par trois locataires dont les contrats ont été conclus à des moments différents, et s'il désire mettre fin à ces contrats pour procéder à une rénovation complète de la maison.

Il a été souligné qu'il ne pourrait mettre fin à chaque contrat qu'à l'expiration du triennat qui lui est propre, ce qui risque d'empêcher que les travaux puissent être réalisés, dans chaque appartement, dans les deux ans qui suivent la restitution.

overeenkomst de huurder over een optierecht beschikt dat hem in staat stelt desgewenst, met betaling van een bepaald bedrag, het goed in volle eigendom te verwerven.

Indien het bedrag vastgesteld voor het uitoefenen van die optie niet hoog genoeg is, zal de rechter niet aarzelen het te beschouwen als een verkapte verkoop; evenzo indien de prijs van de optie te hoog is, zal hij het beschouwen als een huurovereenkomst.

Tot besluit valt zeker niet te twijfelen aan de verbeelding van sommigen om een dwingende wet te omzeilen. Maar in dit geval is het ontwerp, mede als gevolg van de amendering door de Kamer, voldoende evenwichtig en biedt het voldoende soepelheid opdat men niet moet vrezen dat het omzeild wordt met alle risico's vandien, gelet op de bevoegdheid van de feitenrechter om de overeenkomst de kwalificatie te geven die de feitelijke toestand het dichtst benadert.

Ingeval de eigenaar de overeenkomst opzegt om het goed persoonlijk te kunnen betrekken, moet de identiteit worden vermeld van de persoon die het goed zal bewonen. Er is gevraagd wat de sanctie is indien een dergelijke vermelding ontbreekt en wat er gebeurt indien de persoon die naderhand het goed daadwerkelijk betreft, niet de persoon is wiens identiteit werd opgegeven, maar wel iemand die beantwoordt aan de vereisten inzake verwantschap?

Op de eerste vraag antwoordt de Minister dat het ontbreken van de vermelding de nietigheid van de opzegging ten gevolge heeft. In verband met de tweede vraag wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij de wet van 22 december 1989 (Gedr. St. Senaat 847-1, 1989-1990, blz. 7) waarin, in verband met de identieke bepaling in die tekst, uitdrukkelijk het volgende wordt bepaald: « Indien achteraf blijkt dat de identiteit van de persoon die het goed werkelijk bewoont, niet overeenstemt met die welke was opgegeven, moet toch worden beschouwd dat aan het vereiste is voldaan ingeval die persoon behoort tot een van de categorieën bedoeld in dat artikel. Die omstandigheid op zich kan bijgevolg geen rechtvaardigingsgrond betekenen voor de rechtsvordering van de huurder strekkende tot betaling van de bedoelde vergoeding. »

Die toelichting is hier eveneens op zijn plaats.

Sommige leden vroegen zich ook af wat er moet gebeuren indien een eigenaar die drie huurwoningen die deel uitmaken van hetzelfde pand, op verschillende tijdstippen heeft verhuurd, de drie overeenkomsten wil beëindigen om het huis volledig te kunnen renoveren.

Er is op gewezen dat elke overeenkomst slechts kan worden beëindigd bij het verstrijken van de daarin bepaalde driejarige periode. De werken zullen in elk appartement dus vermoedelijk niet kunnen worden uitgevoerd binnen twee jaar na de teruggave van het goed door de huurder.

C'est pour des raisons liées à des problèmes comme celui-là que le projet de loi initial autorisait la résiliation justifiée par des travaux à tout moment.

La Chambre a modifié le texte sur ce point, pour inverser la logique qui était celle de départ, et l'on peut considérer qu'il s'agit sur le plan global d'une amélioration du texte même si, dans certains cas, on aboutit à une situation plus difficile pour le bailleur.

Il faut aussi souligner que dans l'application des lois temporaires de blocage et de prorogation, c'est par le biais de prétendus travaux que l'on a le plus tenté de détourner la loi. Il est difficile d'éviter ce type de fraudes sans pénaliser — il est vrai — un certain nombre de bailleurs dans un nombre relativement marginal de cas.

En ce qui concerne les travaux, il faut noter que chaque contrat de bail a son régime propre. Un membre a souligné que le texte exige que les travaux affectent le corps du logement occupé par le preneur, et a renvoyé à la loi sur les baux commerciaux, qui définit la reconstruction comme « toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux » (article 16, I, 3^o).

Le Ministre répond que des travaux affectant le « gros œuvre » d'un immeuble n'affectent pas nécessairement le corps du logement d'un preneur qui occupe un appartement dans cet immeuble, par exemple.

Or, cette condition telle qu'elle figure dans le projet vise à exclure la résiliation du bail par le bailleur si les travaux envisagés ne rendent pas le logement temporairement inhabitable.

L'expression choisie dans le projet convient donc mieux ici que celle de la loi sur les baux commerciaux.

Quant au contenu de la notion de « circonstances exceptionnelles » permettant au bailleur d'invoquer des circonstances exceptionnelles justifiant qu'il n'occupe pas le bien loué ou ne réalise pas les travaux dans les délais et les conditions prévus, et quant au parallèle à établir avec les « justes motifs » dont parle la loi sur les baux commerciaux, il faut souligner que l'article 25, 3^o, de la loi sur les baux commerciaux prévoit le versement d'une indemnité par le bailleur qui, sans justifier de « motifs graves », ne réalise pas l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur.

Les circonstances exceptionnelles ne peuvent pas vraiment être comparées à des motifs graves.

Om dergelijke problemen te voorkomen bepaalde het oorspronkelijke wetsontwerp dat de beëindiging van de huurovereenkomst wegens belangrijke werken te allen tijde gewettigd was.

De Kamer heeft de tekst op dit punt gewijzigd en redeneerde in omgekeerde zin; algemeen gesproken gaat het om een verbetering van de tekst, ook al wordt de toestand van de verhuurder er in sommige gevallen iets moeilijker door.

Uit de toepassing van de tijdelijke blokkerings- en verlengingswetten is bovendien gebleken dat vooral onder het voorwendsel van het uitvoeren van werken gepoogd werd de wet te omzeilen. Het is zeer moeilijk dit soort fraude te vermijden zonder een aantal verhuurders, zij het een minderheid, te straffen.

In verband met de uit te voeren werken moet worden opgemerkt dat voor elke huurovereenkomst specifieke regels gelden. Een lid merkt op dat de tekst bepaalt dat de werken moeten worden uitgevoerd « aan het door de huurder bewoonde gedeelte ». Hij verwijst naar de wet op de handelshuur die de wederopbouw omschrijft als « elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende » (artikel 16, I, 3^o).

De Minister antwoordt dat werken die de ruwbouw van een gebouw raken, niet noodzakelijk betrekking hebben op het gedeelte dat bewoond wordt door een huurder die in het gebouw bijvoorbeeld een appartement betreft.

De voorwaarde die in het ontwerp is opgenomen, zorgt ervoor dat de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen indien de bedoelde werken niet tot gevolg hebben dat de woning tijdelijk onbewoonbaar is.

De formulering waarvoor in het ontwerp gekozen wordt, is dus beter dan die van de wet op de handelshuur.

Wat de inhoud betreft van het begrip « buitengetwone omstandigheden » die de verhuurder moet invoeren ter verantwoording van het feit dat hij het gehuurde goed niet betreft of dat hij niet de werkzaamheden uitvoert binnen de voorziene termijnen en onder de voorziene voorwaarden, en wat de parallel betreft met de « gewichtige reden » waarover de wet op de handelshuur spreekt, dient te worden aangestipt dat artikel 25, 3^o, van de wet op de handelshuur bepaalt dat een vergoeding moet worden gestort door de verhuurder die zonder het bewijs te leveren van « gewichtige redenen » niet het voornemen ten uitvoer brengt op grond waarvan hij de huurder heeft kunnen uitzetten.

De uitzonderlijke omstandigheden kunnen niet echt worden vergeleken met de gewichtige redenen.

Il faut, mais il suffit pour le bailleur de prouver :

— qu'il a de bonnes raisons, des motifs sérieux, de ne pas occuper le bien loué ou de ne pas faire les travaux dans les conditions ou les délais requis;

— que ces raisons sont indépendantes de sa volonté;

— et qu'elles ne pouvaient être raisonnablement prévues au moment de la notification du congé.

Au sujet de l'article 3, § 2, il a été demandé si l'occupation personnelle qui peut être invoquée comme motif de résiliation par le bailleur s'entend uniquement d'une occupation à titre de logement.

Le Ministre répond par la négative.

L'exposé des motifs du projet précise (p. 13) que « l'occupation personnelle et effective peut s'entendre également dans le chef d'un bailleur-personne morale, qui envisagerait l'installation de son siège dans le bien loué ».

C'est pour tenir compte de ces situations que le terme « bewonen » dans le texte néerlandais a été remplacé par « betrekken ».

Quant à savoir si l'occupation personnelle doit porter sur la totalité de l'immeuble, il faut en tout cas que l'occupation des lieux loués ne puisse se faire qu'à la condition de résilier le bail qui porte sur les lieux que le bailleur veut occuper.

Supposons une maison de trois étages occupée par une seule famille (il y a un seul bail). Si le bailleur veut occuper le rez-de-chaussée, il est obligé de résilier le bail unique portant sur la totalité de l'immeuble; le congé est valablement justifié, même si le premier et le deuxième étages sont par la suite loués à d'autres locataires.

Si, par contre, la même maison de trois étages est louée à trois locataires différents par trois contrats séparés portant chacun sur un étage, le bailleur qui veut occuper seulement le rez-de-chaussée ne peut invoquer le motif d'occupation personnelle que vis-à-vis du locataire du rez-de-chaussée.

Un intervenant a reproché au projet d'être marqué idéologiquement, notamment par son caractère rétroactif.

Le Ministre estime que l'on ne peut parler ici de rétroactivité; la loi en projet est d'application immédiate, et ce dans les limites fixées par l'article 14.

Le même intervenant a relevé ce qu'il estime être une autre anomalie, à savoir que l'article 1^{er} exige l'accord exprès ou tacite du bailleur quant à l'affecta-

Voor de verhuurder volstaat het te bewijzen :

— dat hij goede redenen heeft, ernstige motieven, om het gehuurde goed niet te betrekken of de werkzaamheden niet onder de vereiste voorwaarden of binnen de gestelde termijnen uit te voeren;

— dat het gaat om redenen buiten zijn wil;

— en dat zij niet in redelijkheid te voorzien waren op het ogenblik dat de opzegging wordt gedaan.

Wat artikel 3, § 2, betreft werd gevraagd of onder « persoonlijk betrekken », dat kan worden ingeroepen als motief voor opzegging door de verhuurder, alleen dient te worden verstaan « betrekken als woning. »

De Minister ontkent dit.

De memorie van toelichting bij het ontwerp zegt (blz. 13) dat « de persoonlijke en werkelijke bewoning van het goed ook kan worden beschouwd uit hoofde van een verhuurder-rechtspersoon die voornemens is zijn zetel in het gehuurde goed te vestigen ».

Het is om met die toestanden rekening te houden dat in de Nederlandse tekst de term « bewonen » werd vervangen door de term « betrekken ».

Wat de vraag betreft of het « persoonlijk betrekken » op het volledige onroerend goed moet slaan, is hoe dan ook vereist dat het gehuurde goed alleen kan worden betrokken op voorwaarde dat de huurovereenkomst die betrekking heeft op het goed dat de verhuurder wil betrekken wordt verbroken.

Nemen wij het voorbeeld van een huis met drie verdiepingen dat bewoond wordt door één enkel gezin (er is slechts één huurovereenkomst). Indien de verhuurder het gelijkvloers wil betrekken, is hij verplicht de (enige) huurovereenkomst die betrekking heeft op het gehele goed te verbreken; de opzegging heeft een geldige reden, ook al worden de eerste en de tweede verdieping naderhand verhuurd aan andere huurders.

Wordt hetzelfde huis van drie verdiepingen echter verhuurd aan drie verschillende huurders met drie verschillende, afzonderlijke contracten die elk op één verdieping betrekking hebben, dan kan de verhuurder die alleen het gelijkvloers wil betrekken, alleen tegen de huurder van het gelijkvloers het motief van het persoonlijk betrekken van het goed inroepen.

Een spreker heeft het bezwaar ingebracht dat het ontwerp ideologisch getint is, met name het terugwerkende karakter ervan.

De Minister meent dat men niet van terugwerking kan spreken; de ontworpen wet is onmiddellijk van toepassing en dit binnen de perken neergelegd in artikel 14.

Dezelfde spreker heeft erop gewezen dat hij meent dat er een andere anomalie is, namelijk dat artikel 1 de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van

tion des lieux à la résidence principale, mais ne permet pas au bailleur d'exprimer son refus, puisque l'exclusion d'une telle affectation doit être justifiée « sérieusement » et « expressément », par la nature des lieux. Où est alors la possibilité pour le bailleur de donner ou non son accord ?

Il a déjà été répondu que cette disposition visait à exclure l'application systématique de clauses de style, et ne concernait que le désaccord du bailleur qui se manifesterait par l'insertion d'une telle clause.

La nature des lieux n'est citée comme justification qu'à titre d'exemple (« notamment »). En outre, la justification expresse et sérieuse, quelle qu'elle soit, ne suffit pas, puisqu'elle doit être accompagnée de la mention de la résidence principale du preneur au cours du bail et que cette dernière condition est tout à fait objective et facilement vérifiable.

Quant à l'hypothèse d'un appartement loué à un ambassadeur belge à l'étranger, qui ne l'occupe que quelques semaines par an, il a déjà été répondu que, dans ce cas, la clause excluant l'affectation des lieux loués à la résidence principale était valablement justifiée et que la section II ne s'appliquerait pas à ce bail. Cet exemple illustre d'ailleurs parfaitement que la nature des lieux n'est pas le seul critère à prendre en considération.

Dans l'hypothèse où le preneur lui-même déclare qu'il souhaite affecter les lieux à sa résidence secondaire, l'accord de volonté ne suffit pas. Le projet a précisément limité l'effet des clauses excluant l'affectation à titre de résidence principale pour éviter que l'on puisse toujours arguer de l'accord du preneur, inscrit dans le bail. L'intention du preneur d'affecter les lieux à sa résidence secondaire devra être étayée sur des éléments qui permettent de s'assurer de cette volonté, et être accompagnée de la mention de sa résidence principale.

Un membre réplique en déplorant la précipitation avec laquelle le projet doit être traité, alors qu'il s'agit, comme le Ministre lui-même l'a reconnu, d'un texte important et délicat.

Le Ministre a déclaré qu'il s'attacherait à faire adopter le texte tel qu'il a été transmis par la Chambre, ce qui paraît difficile à l'intervenant, au vu notamment des imperfections techniques dont souffre ce texte.

Le même membre rappelle qu'il avait suggéré l'établissement d'un bail type ou « bail légal », applicable en l'absence d'autre contrat conclu par les parties.

de verhuurder eist wat betreft de bestemming van het goed tot hoofdverblijf, maar de verhuurder niet in staat stelt dit te weigeren, aangezien de uitsluiting van een dergelijke bestemming « uitdrukkelijk » met « ernstige » redenen moet worden omkleed met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed. Waar is dan de mogelijkheid voor de verhuurder om al dan niet zijn toestemming te geven ?

Er werd reeds geantwoord dat die bepaling tot doel had de systematische toepassing van gebruikelijke bedingen uit te sluiten en alleen betrekking had op het geval dat de verhuurder zijn weigering zou hebben neergelegd in een dergelijk beding.

De natuurlijke bestemming van het gehuurde goed wordt alleen vermeld als mogelijk staving (« onder meer »). Bovendien is de uitdrukkelijke en de ernstige staving, wat die ook zij, niet voldoende aangezien zij vergezeld moet gaan van de vermelding van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst en dat die laatste voorwaarde volstrekt objectief en gemakkelijk na te trekken is.

Wat het geval betreft van een appartement verhuurd aan een Belgische ambassadeur in het buitenland, die het maar enkele weken per jaar betreft, is reeds geantwoord dat in dat geval een beding dat de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats uitsluit, volstaat en dat afdeling II niet van toepassing is op die huurovereenkomst. Dit voorbeeld illustreert trouwens perfect dat de natuurlijke bestemming van het gehuurde goed niet het enige criterium is dat in overweging moet worden genomen.

Ingeval de huurder zelf verklaart dat hij het gehuurde goed wil bestemmen tot tweede verblijf, is wilsovereenstemming niet voldoende. Het ontwerp heeft precies de gevolgen van bedingen willen beperken die de bestemming tot hoofdverblijfplaats uitsluiten om te vermijden dat men zich steeds kan beroepen op de toestemming van de huurder, neergelegd in de huurovereenkomst. De bedoeling van de huurder om het gehuurde goed te bestemmen tot tweede verblijfplaats zal gestaafd moeten worden met gegevens die het mogelijk maken die wilsuiting te controleren en vergezeld moeten gaan van de vermelding van zijn hoofdverblijfplaats.

Een lid betreurt dat men met zoveel overhaasting te werk gaat. Zoals de Minister zelf toegegeven heeft, gaat het immers om een belangrijke en ingewikkelde materie.

Voorts heeft de Minister nog meegedeeld dat hij de tekst wou doen aannemen zoals die door de Kamer is overgezonden. Spreker meent evenwel dat dat moeilijk kan, onder meer omdat hij mankementen vertoont.

Hetzelfde lid herinnert eraan dat hij vroeger voorgesteld heeft een modelovereenkomst of « wettelijke overeenkomst » uit te werken die toepassing zou krijgen wanneer de partijen zelf geen overeenkomst hebben gesloten.

De plus, la loi s'applique indistinctement aux petits et gros propriétaires ou locataires, ce qui peut créer des situations inacceptables. Ainsi, peut-on admettre qu'un propriétaire puisse à tout moment, moyennant un congé de six mois et sans indemnité, reprendre à des fins d'occupation personnelle le bien qu'il aurait loué à un ambassadeur? D'autre part, le projet est conçu de telle façon qu'un petit propriétaire ne pourra pratiquement pas se défaire de son locataire, même si une incompatibilité survient entre eux en cours de bail. Enfin, l'intervenant demande si le bailleur peut, par une clause insérée dans le bail, renoncer à sa faculté d'occupation personnelle, question à laquelle le Ministre répond immédiatement par la négative.

Un autre membre déplore également qu'en raison des délais qui lui sont impartis pour l'examen du projet, le Sénat soit en fait contraint d'interiner tel quel un texte qui a été amendé à la Chambre et qui porte sur un chapitre fondamental du Code civil.

Cela est d'autant plus vrai que c'est le Gouvernement lui-même qui s'est imposé de tels délais, par le retard apporté au dépôt du projet et par la prorogation trop brève des effets de la loi de 1989. Cela illustre un mauvais fonctionnement du bicaméralisme.

Un autre intervenant constate que l'option politique du Ministre est de considérer que l'on ne peut réconcilier des tendances divergentes au sujet de l'interprétation de l'équilibre entre propriétaire et locataire.

L'intervenant maintient que le Gouvernement s'est volontairement limité à la modification du Code civil, au lieu de s'attacher à la cohérence existant avec la matière fiscale et, d'autre part, avec la compétence des Régions.

Le Ministre s'est référé à l'opinion d'un avocat, exprimée lors d'un colloque sur le droit à l'habitat, et a précisé qu'il ne partageait pas cette opinion.

L'intervenant s'en étonne, dans la mesure où les arguments développés lui paraissent incontournables et où le Ministre n'a pas expliqué sa position.

Le même intervenant rappelle qu'il n'a pas obtenu de réponse sur l'argument qu'il avait tiré de l'alourdissement de la tâche du juge de paix, et sur la suggestion de faire intervenir des commissions locatives.

Cette dernière suggestion a été écartée par le Ministre lors de la discussion à la Chambre, au seul motif qu'elle présentait des risques d'abus. Or, contrairement à ce que le Ministre semble dire, il est de sa compétence de régler cette question, qui concerne en fait l'accès à la justice.

Voorts is het ook zo dat de wet zonder enig onderscheid geldt voor grote of kleine eigenaars en voor huurders en dat kan tot onaanvaardbare misstanden leiden. Zo kan een eigenaar immers te allen tijde met een opzegging van zes maanden en zonder enige vorm van vergoeding de huur opzeggen van een woning die hij voordien aan een ambassadeur had verhuurd, ten einde ze zelf te betrekken? Tevens is het ontwerp zo opgevat dat een kleine eigenaar zich bijna niet kan ontdoen van zijn huurder, ook al komen er in de loop van de huurovereenkomst onverenigbaarheden tot uiting. Tot slot vraagt spreker of de verhuurder via een beding in de huurovereenkomst kan afzien van de mogelijkheid om het goed persoonlijk te betrekken. De Minister geeft daarop een ontkennend antwoord.

Een ander lid betreurt eveneens dat de Senaat over zo weinig tijd beschikt om het ontwerp te behandelen dat hij in feite gedwongen wordt de tekst goed te keuren zoals de Kamer hem heeft geamendeerd, ofschoon het om een zeer belangrijk hoofdstuk van het Burgerlijk Wetboek gaat.

Dat gaat des te meer op omdat de Regering zelf de oorzaak is van die korte termijnen: zij heeft het ontwerp niet tijdig ingediend en de uitvoering van de wet van 1989 te « spaarzaam » verlengd. Dat wijst eens te meer op een slechte werking van het bicameralisme.

Een ander spreker stelt vast dat de Minister zijn politiek beleid heeft gebaseerd op de opvatting dat men geen tegenstrijdige belangen kan verzoenen, namelijk de belangen van de eigenaar en die van de huurder.

Spreker blijft van oordeel dat de Regering zich opzettelijk heeft beperkt tot het wijzigen van het Burgerlijk Wetboek in plaats van aandacht te besteden aan de samenhang met de fiscale bepalingen en met de bevoegdheid van de Gewesten.

De Minister heeft verwezen naar een standpunt van een advocaat tijdens een colloquium over het recht op wonen. Hij heeft gezegd dat hij die zienswijze niet kon delen.

Spreker wijst erop dat zulks hem verwondert aangezien het volgens hem om overtuigende argumenten gaat en de Minister zijn houding niet heeft toegelicht.

Dezelfde spreker herinnert eraan dat hij nog geen reactie heeft gekregen op zijn argument dat de taak van de vrederechter verzwaaard zal worden, noch op zijn voorstel om huurderscomité's te laten optreden.

De Minister heeft dat voorstel echter afgewezen tijdens de behandeling in de Kamer, alleen omdat het de deur zou openen voor misbruiken. In tegenstelling tot wat de Minister beweert, behoort deze aangelegenheid wel degelijk tot zijn bevoegdheid, want het gaat hier in feite om de toegankelijkheid van het gerecht.

En outre, l'intervenant regrette la contradiction qui existe au sujet de l'article 2, entre les objectifs avoués de la loi, et la réponse donnée par le Ministre à la question relative à la sanction frappant le non-respect de cet article.

Plutôt que d'opter pour la résiliation du contrat, il eût mieux valu donner au locataire les moyens de forcer le propriétaire à mettre le bien en état locatif convenable.

Enfin, l'intervenant rappelle qu'il avait demandé que soit précisé quelles dispositions du projet sont impératives et lesquelles sont supplétives.

Un autre membre demande que dans le cadre de l'examen du problème de la nullité relative déjà évoquée, l'on examine également les moyens dont dispose le preneur pour obtenir l'exécution forcée des obligations du bailleur décrites à l'article 2.

Le Ministre répond sur ce dernier point que dans la philosophie de la discussion à la Chambre, cette possibilité a été exclue. L'article 2 est conçu comme l'expression d'un principe, ou d'une ligne directrice sans autre discussion que l'application du droit commun.

Le précédent intervenant demande au Ministre s'il exclut la possibilité que les Régions, lors de l'établissement des normes, prévoient la possibilité d'imposer des travaux.

Le Ministre répond que cela est possible pour autant que les Régions demeurent, ce faisant, dans les limites de leurs compétences. Les bourgmestres ont d'ailleurs, à l'heure actuelle déjà, la possibilité d'interdire à quiconque — y compris au propriétaire — d'habiter l'immeuble s'il ne répond pas aux conditions de sécurité, de salubrité ou d'habitabilité.

Enfin, au sujet du relevé des dispositions impératives et supplétives du projet, le Ministre répond que l'article 12 ne peut être rédigé plus clairement qu'il ne l'est. Il ne peut être dérogé aux dispositions de la section II que dans la mesure où la disposition autorise elle-même cette dérogation.

Mais il est pratiquement impossible de faire un tableau des dispositions impératives et supplétives.

Ainsi, l'article 2 relatif à l'état des lieux est impératif, sauf en cas d'application de l'article 8 relatif au bail de rénovation, et cette dérogation ne vaut que dans les limites fixées par cet article, c'est-à-dire si les travaux visent à remédier à l'état d'insécurité, d'insalubrité ou d'inhabitabilité.

In verband met artikel 2 betreurt spreker bovendien dat de uitgesproken bedoeling van de wet strijdig is met het antwoord van de Minister op de vraag welke sanctie wordt toegepast bij niet-naleving van dat artikel.

In plaats van de mogelijkheid te bieden de huur-overeenkomst op te zeggen, ware het beter geweest de huurder de kans te geven de eigenaar te dwingen het goed opnieuw in een verhuurbare toestand te brengen.

Tot slot herinnert spreker eraan dat hij ook gevraagd had mee te delen welke bepalingen van dwingend recht zijn en welke bepalingen van aanvullend recht.

Een ander lid vraagt of men bij het onderzoek van het probleem van de relatieve nietigheid, dat voordien reeds aan bod is gekomen, ook nagaat over welke middelen de huurder beschikt om de verhuurder te dwingen de verplichtingen na te leven waarin artikel 2 voorziet.

Op dat laatste punt antwoordt de Minister dat volgens de geest waarin de Kamer het ontwerp heeft behandeld, die mogelijkheid niet bestaat. Artikel 2 geeft een beginsel weer of een krachtlijn, doch bij niet-naleving bestaat geen andere sanctie dan die waarin het gemeen recht voorziet.

De vorige spreker vraagt de Minister of hij de mogelijkheid uitsluit dat de Gewesten, bij het bepalen van de regels, de bevoegdheid krijgen om de uitvoering van werken op te leggen.

De Minister antwoordt dat zulks tot de mogelijkheden behoort voor zover de Gewesten daarbij de grenzen van hun bevoegdheden niet overschrijden. Nu reeds kunnen burgemeesters trouwens iemand verbieden, ook de eigenaar, een gebouw te bewonen wanneer dat niet voldoet aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid of woonbaarheid.

In verband met de bepalingen van dwingend en aanvullend recht, antwoordt de Minister dat artikel 12 niet duidelijker kan zijn dan het al is. Het bepaalt dat niet afgeweken kan worden van de bepalingen van afdeling II, tenzij die bepalingen zelf een dergelijke afwijking toestaan.

Praktisch gesproken is het evenwel niet mogelijk een lijst te maken van de bepalingen van dwingend en aanvullend recht.

Zo is bijvoorbeeld artikel 2 over de staat van het goed van dwingend recht, behalve wanneer artikel 8 over de renovatie toepassing vindt. Die afwijking geldt evenwel alleen binnen de grenzen die dat artikel bepaalt, met andere woorden, wanneer de werken worden uitgevoerd om een einde te maken aan een toestand waardoor het gehuurde goed niet beantwoordt aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

La même chose vaut pour l'article 3, § 1^{er}. Il est possible de conclure, par écrit, un bail de trois ans ou un bail de treize ans. Mais si l'on sort des conditions fixées pour la conclusion de tels contrats, la durée de neuf ans fixée à l'article 3, § 1^{er}, s'applique impérativement.

L'intervenant auquel s'adresse la réponse du Ministre répond que le relevé demandé a cependant une importance politique, puisque l'un des griefs faits au projet est qu'il porte atteinte à la liberté contractuelle. C'est pourquoi il eût été intéressant d'indiquer sur quels points précis on portait remède aux clauses contractuelles abusives. De plus, l'intervenant estime qu'il faudrait indiquer clairement que les baux verbaux, sans aucune annexe écrite, sont en fait strictement liés aux dispositions du projet.

III. DISCUSSION DES ARTICLES

TITRE I^{er}

Protection de la résidence principale

Article 1^{er}

Cet article est adopté sans discussion, par 9 voix contre 4.

Article 2

Cet article fait l'objet d'un premier amendement, libellé comme suit;

« Remplacer la numérotation des articles 1^{er} à 12 proposés par la numérotation suivante :

L'article 1^{er} 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;

Dezelfde redenering gaat ook op voor artikel 3, § 1. Men kan een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor drie jaar of voor dertien jaar. Treedt men evenwel buiten het kader van de voorwaarden om een dergelijke overeenkomst te sluiten, dan moet de duur van negen jaar toepassing krijgen, zoals artikel 3, § 1, bepaalt.

De spreker wiens vraag de Minister heeft beantwoord, wijst erop dat de lijst waarom hij heeft gevraagd, toch politiek belangrijk is omdat een van de bezwaren tegen het ontwerp er precies in bestaat dat het de contractsvrijheid aantast. Daarom ware het interessant geweest aan te geven op welke punten men tegen onrechtmatige bedingen wil ingaan. Spreker is voorts van oordeel dat men duidelijk had moeten bepalen dat mondelinge huurovereenkomsten waaraan geen enkel geschrift te pas komt, in feite volledig onder de ontwerp-bepalingen vallen.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

TITEL I

Bescherming van de hoofdverblijfplaats

Artikel 1

Dit artikel geeft geen aanleiding tot discussie en wordt aangenomen met 9 tegen 4 stemmen.

Artikel 2

Bij dit artikel wordt een eerste amendement ingediend, luidende:

« De nummering van de voorgestelde artikelen 1 tot 12 te 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;

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'ait 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 l'adoption plénière, l'abandon de l'enfant mineur, l'autorité parentale a agi de la même façon. Ils avaient respecté la numérotation existante devenue disponible en ajoutant, s'il était nécessaire, des numéros bis, ter, quater, etc.

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 477bis et suiv., 1016bis, 1237bis, 1253bis et suiv., 1344bis, 1385bis 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 (nos 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 — tout au 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 exclusi-

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 twaalf open artikelen opnieuw ingevuld en blijven de vier 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.

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

Boven elk nieuw voorgesteld artikel (nrs. 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,

vement réservés aux Livres, Titres, Chapitres, Sections et Sous-sections qui divisent les codes ou les textes de lois d'une certaine importance ou longueur.

Le Ministre fait remarquer que l'article 17 du projet permet au Roi de coordonner ces nouvelles dispositions et donc aussi de les intégrer à la numérotation du Code civil.

L'auteur de l'amendement souligne que l'article 17 de la loi sera, selon toute vraisemblance, abondamment appliqué et il rappelle les objections qui ont été formulées à l'encontre de cette méthode au cours de la discussion générale.

Le Ministre note également qu'à l'avenir, les baux relatifs à la résidence principale du preneur feront l'objet d'une section particulière, comme c'est du reste déjà le cas pour les baux commerciaux et les baux à ferme.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

Article 1^{er} proposé — Champ d'application

Un premier amendement est libellé comme suit :

« Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. — 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^{er} et l'alinéa 3 de cet article.

Il convient d'omettre l'alinéa 3.

En effet, l'alinéa 3 de l'article 1^{er} 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.

Or, une telle supposition ne peut être envisagée en vertu du principe de l'alinéa 1^{er}, 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.

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.

De Minister merkt op dat de Koning overeenkomstig artikel 17 van de wet deze nieuwe bepalingen kan coördineren en dus ook de inlassing in de nummering van het Burgerlijk Wetboek kan doorvoeren.

De indiener van het amendement wijst erop dat artikel 17 van de wet blijkbaar veelvuldig zal worden toegepast en brengt de tijdens de algemene bespreking geopperde bezwaren tegen deze werkwijze en herinnering.

De Minister wijst er tevens op dat de huur met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in de toekomst door een eigen afdeling zal worden geregeld zoals trouwens nu reeds het geval is voor de handelshuur en de pacht.

Dit amendement wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen.

Voorgesteld artikel 1 — Toepassingsgebied

Een eerste amendement wordt ingediend, luidend als volgt :

« Het voorgestelde artikel 1 te vervangen door wat volgt :

« Artikel 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.

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.

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^{er}, qui suppose la primauté de la volonté du locataire sur celle du bailleur.

En outre, à l'article 1^{er}, 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, c'est-à-dire une démonstration manifeste de volonté.

Le Ministre observe que l'idée de base de cet amendement a déjà été défendue à la Chambre. Il n'y a aucune contradiction entre la situation qui est visée au premier alinéa du § 1^{er} de cet article et celle qui l'est au troisième alinéa du § 1^{er}.

Deux hypothèses sont à distinguer. Tout d'abord, il y a l'hypothèse du début du bail. Ensuite, il y a l'hypothèse où l'affectation du bien loué au logement principal du preneur intervient dans le courant du bail. Le deuxième alinéa du § 1^{er} est destiné à écarter toute clause de style excluant l'affectation du bien loué au logement principal du preneur.

Le champ d'application de cette mesure de protection est fondamental. On prévoit, en effet, deux régimes de baux totalement différents, à savoir les baux relatifs à l'habitation — résidence principale du preneur, d'une part, et les baux relatifs à tous les autres immeubles, d'autre part.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 4.

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.

De Minister merkt op dat de basisgedacht van dit amendement reeds werd verdedigd in de Kamer. Er is geen tegenstrijdigheid tussen de situatie bedoeld in het eerste lid van § 1 van dit artikel en deze geïnterpreteerd door het derde lid van § 1.

Twee hypothesen dienen te worden onderscheiden. Op de eerste plaats is er de hypothese van het begin van de huur. Op de tweede plaats is er de hypothese waarbij de bestemming tot hoofdverblijfplaats plaatsvindt in de loop van de huur. Het tweede lid van § 1 wil stilclausules waarbij de bestemming tot hoofdverblijfplaats wordt uitgesloten, onmogelijk maken.

Het toepassingsgebied van deze beschermingsregeling is fundamenteel. Er wordt immers in twee totaal onderscheiden regimes van huurovereenkomsten voorzien, te weten de huurovereenkomsten betreffende woningen — hoofdverblijven van de huurder eensdeels en huren betreffende alle overige onroerende goederen anderdeels.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Le même membre dépose deux autres amendements, libellés comme suit :

1^o) « Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. — 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).

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.

Avoir les choses de près, le texte actuel signifie que tout bail, verbal ou écrit, qui n'est pas relatif à la résidence principale 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.

Hetzelfde lid dient twee alternatieve amendementen in, luidend als volgt :

1^o) « Het voorgestelde artikel 1 te vervangen door wat volgt :

« Artikel 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 voorgelegde wetsontwerp te betrekken.

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

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 voorgelegde 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) 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 a priori 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.

2°) « Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. — 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^{er} et l'alinéa 3 du texte proposé, il est suggéré de rédiger l'article 1^{er} de la nouvelle section II comme exposé ci-avant. Il s'ensuit que l'alinéa 3 est superflu et doit être omis.

Un des cosignataires de cet amendement souligne qu'il y a lieu de faire une distinction entre les baux relatifs aux logements meublés et les baux relatifs aux logements non meublés.

Les baux relatifs aux logements meublés présentent, en effet, le plus souvent deux caractéristiques. Ils sont conclus pour une courte durée; il prévoient, en outre, un loyer élevé.

Il n'y a, dès lors, aucune raison de rendre applicable aux logements meublés la loi en projet, qui a été conçue dans un souci de protection.

Le Ministre répond qu'il n'est pas souhaitable de soustraire les logements meublés à l'application de la loi, et ce, pour deux raisons. Tout d'abord, parce que la question de savoir si un logement est meublé ou non pourrait donner lieu à de nombreuses contestations, étant donné qu'il s'agit d'une question de fait. Ensuite, le propriétaire pourrait systématiquement meubler le logement qu'il donne en location, pour soustraire le locataire à la protection conçue en sa faveur dans le cadre de la loi.

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.

2°) « Het voorgestelde artikel 1 te vervangen als volgt :

« Artikel 1. — Deze afdeling is toepasselijk op de huurovereenkomst 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 1e en het 3e 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 3e lid overbodig is en dient weg te vallen.

Een van de medeondertekenaars van dit amendement benadrukt dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de gemeubileerde en de niet-gemeubileerde huurovereenkomsten.

Huurovereenkomsten met betrekking tot gemeubileerde woningen vertonen immers meestal twee kenmerken. Zij worden voor een korte duur afgesloten: bovendien dient een hoge huurprijs te worden betaald.

Er is dan ook geen enkele reden om deze beschermende wet te gaan toepassen op gemeubileerde woningen.

De Minister antwoordt dat een dergelijke uitsluiting niet wenselijk is om twee redenen. Op de eerste plaats omdat het al dan niet gemeubileerd zijn van een woning zou aanleiding geven tot talrijke betwistingen aangezien dit een feitenkwestie is. Op de tweede plaats zou de eigenaar systematisch kunnen overgaan tot het meubileren van de door hem verhuurde woning, om aldus aan de toepassing van de door deze wet uitgewerkte bescherming voor de huurder te ontsnappen.

Le Ministre souligne en outre que la loi en projet répond au souci élémentaire de protéger le logement familial et, plus spécialement, le logement affecté à la résidence principale du locataire. Cela ressort du deuxième alinéa du § 1^{er} de l'article 1^{er} dont l'insertion est proposée à l'article 2. Il y est prévu que si le bail ne se rapporte pas à un logement affecté à la résidence principale du locataire, il y a lieu de mentionner où celle-ci se trouve.

Par conséquent, la question de savoir où se situe la résidence principale effective du locataire est une question de fait.

A cet égard, chaque époux et chaque enfant d'une famille peut avoir sa propre résidence principale.

Le Ministre rappelle que, pour déterminer si un contrat tombe ou non sous l'application de la loi sur le bail à ferme, il faut procéder à une appréciation de fait (exploitation pour compte d'autrui d'une entreprise agricole). Le Ministre attire, par ailleurs, l'attention sur le fait qu'une même critique peut être émise au sujet de la notion de domicile. A cet égard aussi, il y a lieu de procéder à une appréciation de fait.

Un membre attire l'attention sur les inconvénients majeurs que présente une enquête (qu'elle soit réalisée ou non par la police ou par la gendarmerie) visant à déterminer où une personne a sa résidence effective.

Le Ministre souligne, enfin, que l'expression « résidence principale » a été introduite dans la législation relative aux baux à loyer par la loi Gol. La loi en projet ne fait que reprendre cette notion.

Un membre soulève le problème du changement de résidence principale par un locataire en cours de bail. Il demande quelles sont les conséquences d'un éventuel changement en ce qui concerne le bénéfice de la protection prévue par la loi. Le droit familial quant à lui règle ce problème, notamment dans le cadre de la protection du logement familial.

Le Ministre répond que l'article 1^{er} fournit une solution à deux problèmes épineux.

Dans le premier, il faut, lorsque quelqu'un prend en location un bien qu'il affecte à sa seconde résidence, inscrire dans le bail une clause explicite et appuyée par des éléments de fait (article 1^{er}, § 1^{er}, deuxième alinéa). Si, en cours de bail, ce logement est affecté à la résidence principale du locataire, l'accord écrit du bailleur est requis (article 1^{er}, § 1^{er}, troisième alinéa).

Le cas inverse est celui d'un logement affecté à la résidence principale du locataire en début de bail, mais qui cesse de l'être ensuite — c'est-à-dire en cours

De Minister onderstreept bovendien dat de elementaire bekommernis van deze wet bestaat uit de bescherming van de gezinswoning, meer bepaald van de woning die tot hoofdverblijfplaats strekt van de huurder. Dit blijkt tevens uit het tweede lid van § 1 van artikel 1, waar opgelegd wordt dat indien de huurovereenkomst niet slaat op een woning-hoofdverblijf, dat moet vermeld worden waar de hoofdverblijfplaats van de huurder dan wel is.

Het is dan ook in wezen een feitenkwestie om uit te maken waar zich de werkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder bevindt.

Zo kunnen binnen een zelfde gezin ieder van de echtgenoten, alsmede de kinderen, een eigen hoofdverblijfplaats hebben.

De Minister brengt in herinnering dat ook om uit te maken of een overeenkomst onder de pachtwet valt, een feitelijke appreciatie dient te worden gemaakt (bedrijfsmatige exploitatie van een landbouwbedrijf). Bovendien brengt de Minister onder de aandacht dat een zelfde kritiek kan gegeven worden ten aanzien van het begrip woonplaats. Ook daar dient een feitelijke appreciatie te worden gemaakt.

Een lid wijst op de grote nadelen en bezwaren die verbonden zijn aan het doorvoeren van een onderzoek (al dan niet door politie of rijkswacht) naar iemands werkelijke verblijfplaats.

Tenslotte wijst de Minister erop dat de term hoofdverblijf reeds door de wet-Gol werd geïntroduceerd in de huurwetgeving. Deze wet neemt slechts dit begrip over.

Een lid stelt het probleem aan de orde van de wijziging van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst. Het lid wenst te vernemen wat de gevolgen zijn van een eventuele wijziging voor het al dan niet genieten van de bescherming van deze wet. In het familierecht werd dit probleem wel geregeld, met name bij de bescherming van de gezinswoning.

De Minister antwoordt dat artikel 1 een oplossing biedt voor twee netelige problemen.

Vooreerst, indien iemand een goed huurt als tweede verblijfplaats, dan moet daartoe een uitdrukkelijk en door feitelijke elementen gestaafd beding in de huurovereenkomst worden opgenomen (artikel 1, § 1, tweede lid). Indien in de loop van de huurovereenkomst deze woning tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt bestemd, dan is hiervoor de schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist (artikel 1, § 1, derde lid).

Daartegenover staat het geval van een woning die bij het aangaan van de huur tot hoofdverblijf van de huurder dient, maar die nadien — dat wil zeggen in de

de bail. Dans ce cas, le régime spécial de protection prévu par la loi en projet ne vaudra plus pour le bail en question (article 1^{er}, § 3).

Le Ministre souligne une nouvelle fois que la preuve de ce changement est purement et simplement une question de fait.

De même, il souligne que le seul moyen d'éviter les problèmes soulevés par la nécessité de fournir une justification est de rendre le régime de protection prévu par la loi applicable à l'ensemble des baux, peu importe qu'ils se rapportent ou non aux logements affectés à la résidence principale.

Un membre note que, pour démontrer qu'un logement est affecté ou non à la résidence principale d'un locataire, l'on se réfère aux factures de consommation de gaz, d'eau et d'électricité.

L'intervenant demande comment doit être fournie la preuve que l'affectation d'un logement à la résidence principale a pris fin. Faut-il également se référer, à cet effet, aux factures des six derniers mois ?

Le Ministre souligne une nouvelle fois que les termes « résidence principale » sont bien connus dans la législation sur les baux à loyer et que la preuve de l'affectation à la résidence principale suppose une appréciation de fait.

Le deuxième alinéa du § 1^{er} de l'article 1^{er} vise très clairement à prévenir une pratique qui consisterait à insérer systématiquement dans les baux des clauses de style stipulant que le bien loué ne peut pas servir de résidence principale au locataire.

C'est pourquoi deux conditions cumulatives sont posées. D'une part, il faut que la clause soit justifiée d'une manière expresse et sérieuse. La loi cite à titre d'exemple la destination naturelle des lieux. Le bien loué est, par exemple, un garage. Autre exemple: le bien loué peut toujours avoir servi de bureau, ce qui ressortira de l'aménagement des locaux (par exemple, l'absence de salle de bains et d'autres installations sanitaires). D'autre part, il faut mentionner où se situe effectivement la résidence principale du locataire, celle-ci devant évidemment se trouver ailleurs que dans le bien loué.

La plupart des difficultés surgiront à propos des secondes résidences, étant donné que les locataires les occupent souvent de la même manière que s'ils y avaient leur résidence principale.

Pour ce qui est des secondes résidences, la situation du logement aura une importance essentielle. S'il est situé dans une région touristique (par exemple, sur la côte) et s'il est loué habituellement au mois, il n'y aura pas de problème d'appréciation. La situation sera plus compliquée s'il est situé ailleurs (c'est-à-dire

loop van de huur — niet meer de hoofdverblijfplaats is van de huurder. In dergelijk geval zal de bijzondere beschermingsregeling voorzien door deze wet niet meer van toepassing zijn op deze huurovereenkomst (artikel 1, § 3).

De Minister onderstreept nogmaals dat het bewijs van deze wijziging een loutere feitenkwestie is.

De Minister onderlijnt dat het enige alternatief om deze bewijsproblemen te vermijden bestaat uit het toepasselijk maken van de beschermingsregeling van deze wet op alle huurcontracten, ongeacht of zij al dan niet betrekking hebben op een woning-hoofdverblijf.

Een lid wijst erop dat voor het aantonen of een woning al dan niet de hoofdverblijfplaats is van een huurder gebruik wordt gemaakt van de facturen voor het verbruik van gas, water en elektriciteit.

Het lid stelt de vraag hoe het bewijs van het einde van de bestemming tot hoofdverblijfplaats moet worden geleverd. Moet men ook hier de facturen van de laatste zes maanden onderzoeken ?

De Minister wijst er nogmaals op dat de term hoofdverblijfplaats een vertrouwde term is in de huurwetgeving en dat het bewijs van de bestemming tot hoofdverblijf een feitelijke appreciatie inhoudt.

Het tweede lid van § 1 van artikel 1 wil duidelijk een praktijk voorkomen waarbij systematisch stijlclausules in de huurovereenkomsten zouden worden ingelast, krachtens dewelke het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen.

Daarom worden twee cumulatieve vereisten gesteld. Op de eerste plaats moet het beding op een uitdrukkelijke en oprechte wijze worden verantwoord. Bij wijze van voorbeeld wordt in de wet gewezen op de natuurlijke bestemming van het goed. Bijvoorbeeld het verhuurde goed is een garage. Een ander voorbeeld kan zijn dat het verhuurde goed steeds als kantoorruimte heeft dienst gedaan wat blijkt uit de inrichting van de lokalen (bijvoorbeeld de afwezigheid van badkamers en andere sanitaire installaties). Op de tweede plaats moet worden aangegeven waar de huurder daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft — vanzelfsprekend een andere woning dan het gehuurde goed.

De meeste moeilijkheden zullen zich voordoen bij de tweede verblijfplaatsen, aangezien de huurders het goed vaak bewonen op dezelfde wijze als wanneer zij hun hoofdverblijfplaats aldaar hadden.

Bij de tweede verblijfplaatsen zal de ligging van de woning van essentieel belang zijn. Indien de woning gelegen is in een toeristische streek (bijvoorbeeld aan de kust) en het goed gewoonlijk per maand wordt verhuurd, dan zal er zich geen appreciatieprobleem voordoen. Moeilijker is de situatie van een woning

dans une région non touristique) et que le preneur y réside en permanence. Ce sera alors une question de fait.

Le Ministre précise, enfin, que, si le preneur n'élit pas domicile dans le bien loué, il doit indiquer où se trouve sa résidence principale. L'on vise évidemment la résidence principale effective du preneur pendant la durée du bail et non pas sa résidence principale au moment de la conclusion du bail. Si le preneur a l'intention de changer de résidence principale, il doit indiquer quelle sera sa résidence principale future, c'est-à-dire l'endroit où il résidera principalement pendant la durée du bail.

Le premier amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

Le deuxième amendement est retiré.

Un membre dépose l'amendement suivant :

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

Justification

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

Le Ministre rappelle les raisons, qu'il a déjà citées, pour lesquelles les habitations meublées doivent également être comprises dans le champ d'application de la loi en projet.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 4.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 1^{er}, § 1^{er}, 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.

die elders (dat wil zeggen in een niet-toeristische streek) gelegen is, wanneer de huurder er permanent verblijft. Het zal dan een feitenkwestie zijn.

Tenslotte verduidelijkt de Minister dat indien de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in het gehuurde goed heeft, moet opgegeven worden waar hij dan wel zijn hoofdverblijfplaats heeft. Hiermee wordt bedoeld de effectieve hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst en niet de hoofdverblijfplaats op het ogenblik van het aangaan van de huurovereenkomst. Indien de huurder voornemens is van hoofdverblijf te veranderen, dan moet hij zijn toekomstig hoofdverblijf opgeven, dat wil zeggen de plaats waar hij in de loop van de huurovereenkomst zijn hoofdverblijf zal hebben.

Het eerste amendement wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen.

Het tweede amendement wordt ingetrokken.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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. »

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 ».

De Minister brengt de door hem opgegeven redenen in herinnering waarom ook gemeubileerde woningen onder het toepassingsgebied van deze wet moeten vallen.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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.

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.

L'intervenant répète que le mot « exprès » signifie que la volonté doit être exprimée d'une manière claire et explicite. Elle peut, toutefois, également être exprimée verbalement.

L'intervenant souligne que l'affectation ou non du bien loué à la résidence principale du preneur n'est pas une simple question de fait mais constitue un acte juridique (éventuellement unilatéral), compte tenu des conséquences juridiques qui y sont liées.

L'intervenant souligne que l'article 1715 du Code civil, en vertu duquel l'existence d'un bail oral n'ayant encore reçu aucune exécution, qui est niée par l'une des parties, ne peut être prouvée par témoins, ne constitue pas une dérogation à la disposition de droit commun de l'article 1341 du Code civil qui exige un écrit pour tous les actes concernant des objets d'une valeur dépassant 15 000 francs.

L'intervenant aimerait savoir, dès lors, pourquoi la nouvelle loi en projet s'écarte des prescriptions du droit commun en matière de preuve (l'exigence d'un écrit). L'intervenant craint, d'ailleurs, que, si la preuve testimoniale était acceptée, les juges de paix ne seraient submergés de litiges.

Le Ministre répond que l'on a fait, en l'espèce, un choix délibéré. Le premier alinéa du § 1^{er} de l'article 1^{er} vise l'affectation du bien au début du bail. Le bien peut être affecté à la résidence principale expressément ou tacitement. Cette disposition permet de prendre en compte les baux oraux, de sorte que les preneurs qui occupent un logement affecté à leur résidence principale en vertu d'un bail verbal peuvent également bénéficier de la protection organisée par la présente loi en projet. Le troisième alinéa du § 1^{er} de l'article 1^{er} dispose, par contre, que si l'affectation du bien à la résidence principale du preneur a lieu en cours de bail, cela doit se faire par écrit.

Le Ministre souligne que le problème en question, en l'espèce, est non pas celui de la preuve de l'existence du bail, mais celui de la preuve de l'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur. Il

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.

Tenslotte 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.

De indiener wijst er nogmaals op dat onder « uitdrukkelijk » wordt verstaan dat de wil op een duidelijke en expliciete wijze moet tot uitdrukking worden gebracht. Dit kan echter ook mondeling gebeuren.

Het lid benadrukt dat het al dan niet bestemmen van de gehuurde woning tot hoofdverblijf van de huurder geen loutere feitenkwestie is maar een (desgevallend eenzijdige) rechtshandeling, gelet op de hieraan verbonden rechtsgevolgen.

Het lid benadrukt dat artikel 1715 B.W., krachtens hetwelk een mondelinge huur die nog niet werd uitgevoerd en die door een van partijen wordt ontkend, niet door getuigen kan bewezen worden, geen afwijking inhoudt van de gemeenrechtelijke regeling van artikel 1341 B.W. die een geschrift vereist voor rechtshandelingen boven 15 000 frank.

Het lid wenst dan ook te vernemen waarom door deze nieuwe wet wordt afgeweken van de gemeenrechtelijke bewijsvoorschriften (het vereiste van een geschrift). Het lid vreest trouwens dat de vrederechters, in geval een bewijs door getuigen zou aanvaard worden, zullen worden overstelpt door betwistingen.

De Minister antwoordt dat een bewuste keuze werd gemaakt. In het eerste lid van § 1 van artikel 1 wordt de bestemming van het goed bij het begin van de huur geïndiceerd. De bestemming tot hoofdverblijf kan uitdrukkelijk of stilzwijgend gebeuren. Door deze bepaling worden ook de mondelinge huurovereenkomsten in aanmerking genomen, zodat ook huurders die een woning-hoofdverblijf huren krachtens een mondelinge overeenkomst van de bescherming van deze wet zullen genieten. Daartegenover staat dat in het derde lid van § 1 van artikel 1 de bestemming van het goed tot hoofdverblijf van de huurder — bestemming die in de loop van de huurovereenkomst plaatsvindt — door middel van een geschrift geschiedt.

De Minister wijst erop dat hier niet aan de orde is het bewijs van het bestaan van de huur, maar wel het bewijs van de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijf van de huurder. Dit laatste is een zui-

s'agit, purement et simplement en l'occurrence, d'une question de fait dont la preuve peut être fournie par toutes voies de droit, y compris les témoins et les présomptions.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 1^{er} 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^{er} 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^{er} » 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.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

Un membre dépose un amendement qui constitue une variante de l'amendement précédent :

« A l'article 1^{er}, § 1^{er}, proposé 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

vere feitenkwestie, die bijgevolg door alle middelen van recht, met inbegrip van getuigen en vermoedens, kan worden bewezen.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 huur-overeenkomst 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 er 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.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Een lid dient hierbij een amendement in dat een variant uitmaakt op het vorige amendement :

« 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;

— 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^e 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 l'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.

L'amendement est retiré.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 1^{er} proposé, remplacer le deuxième alinéa du § 1^{er} 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

— 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.

Het amendement wordt ingetrokken.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 ern-

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.

L'amendement est retiré.

Un commissaire dépose l'amendement ci-après ainsi que deux amendements subsidiaires:

« A l'article 1^{er}, § 1^{er}, proposé, supprimer le deuxième alinéa. »

stig 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 toegestuurd; elke adreswijziging moet per aangekende 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.

Het amendement wordt ingetrokken.

Een lid dient het volgend amendement en twee subsidiaire amendementen in:

« In het voorgestelde artikel 1, het tweede lid van § 1 te doen vervallen. »

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. Chambre, 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^{er} et 3 du § 1^{er}, puisqu'il est dit à l'alinéa 1^{er}, 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 1^{er}, § 1^{er}, 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 1^{er}, § 1^{er}, deuxième alinéa, proposé, supprimer les mots « relative notamment à la destination naturelle des lieux. »

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 vaste 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. »

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-preneur.

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^{er} 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. Chambre, 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. »

L'auteur de l'amendement souligne que l'interdiction de clauses de style visant à exclure l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur (article 1^{er}, § 1^{er}, deuxième alinéa) est une disposition très complexe, qui sera difficilement comprise par le grand public. Aussi estime-t-il qu'il convient de la clarifier.

L'intervenant croit également pouvoir déduire de l'exposé du Ministre que la destination naturelle des lieux n'est qu'un des éléments qui peuvent être invoqués à l'appui. On peut donc donner également d'autres justifications qui ne portent pas sur la destination naturelle des lieux.

Le Ministre répond clairement que l'élément relatif à la destination naturelle des lieux ne doit pas nécessairement figurer parmi les éléments invoqués à l'appui.

La justification peut porter sur un ensemble d'éléments. Celui relatif à la destination naturelle des lieux est cité dans la loi à titre d'exemple.

Le Ministre souligne que le simple accord des parties quant au fait que les lieux loués ne constitueront pas la résidence principale du preneur ne suffit pas.

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 aannemen 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.

De indiener wijst erop dat het verbod van stijlclausules die ertoe strekken de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijf van de huurder uit te sluiten (artikel 1, § 1, tweede lid) een zeer complexe bepaling is, die door het grote publiek moeilijk zal worden begrepen. Hij vindt het dan ook passend dat deze bepaling zou worden verduidelijkt.

Het lid meent tevens uit de uiteenzetting van de Minister te hebben begrepen dat de natuurlijke bestemming van het goed slechts één van de elementen is die ter staving kunnen worden aangevoerd. Er kunnen dus ook andere verantwoordingen worden gegeven die geen betrekking hebben op de natuurlijke bestemming van het goed.

De Minister antwoordt op duidelijke wijze dat onder de aangevoerde elementen tot staving niet het element betreffende de natuurlijke bestemming van het goed hoeft aanwezig te zijn.

De verantwoording kan slaan op een geheel van elementen. Bij wijze van voorbeeld wordt in de wet het element betreffende de natuurlijke bestemming van het goed vermeld.

De Minister benadrukt dat het eenvoudig akkoord van partijen dat het gehuurde goed niet de hoofdverblijfplaats van de huurder zal zijn, niet volstaat. Dit

Cet accord doit être appuyé par certains éléments. Ceux-ci peuvent avoir trait à la situation du preneur, par exemple un ambassadeur qui séjourne à l'étranger onze mois par an.

En imposant cette obligation de justification, on limite la libre volonté du bailleur. Si celui-ci ne veut à aucun prix que son logement serve de résidence principale au preneur, et qu'il ne peut invoquer aucun élément de justification, il doit refuser de signer le bail.

Un commissaire donne le commentaire suivant concernant le § 1^{er} de l'article 1^{er}. Le premier alinéa vise le cas où le bailleur accepte l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur, tandis que le deuxième alinéa porte sur le cas où le bailleur n'accepte pas cette affectation. Le défaut d'accord pur et simple est insuffisant; il doit être appuyé par des circonstances de fait.

Le Ministre souligne que le locataire d'un logement affecté à sa seconde résidence ne peut pas transformer ce logement en résidence principale en cours de bail sans l'accord écrit du bailleur (article 1^{er}, § 1^{er}, troisième alinéa).

L'amendement (principal) est rejeté par 10 voix contre 4.

Le premier amendement subsidiaire est rejeté par 10 voix contre 4. Le second amendement subsidiaire est rejeté par 10 voix contre 4.

Un commissaire dépose l'amendement suivant:

« A l'article 1^{er}, § 1^{er}, 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.

akkoord moet door bepaalde elementen worden gestaafd. Deze elementen kunnen betrekking hebben op de situatie van de huurder, bijvoorbeeld een ambassadeur die elf maanden van het jaar in het buitenland verblijft.

Door het opleggen van deze verantwoordingsverplichting wordt de wilsvrijheid van de verhuurder beperkt. Indien de verhuurder onder geen enkel beding wil dat zijn woning tot hoofdverblijf zal dienen van de huurder, en er geen elementen van verantwoording kunnen worden aangevoerd, dan moet hij weigeren de huurovereenkomst te ondertekenen.

Een lid geeft de volgende toelichting bij § 1 van artikel 1. Het eerste lid viseert het geval dat er een akkoord is vanwege de verhuurder met de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder, terwijl het tweede lid betrekking heeft op het geval dat de verhuurder niet akkoord gaat met deze bestemming. Het loutere niet-akkoord is onvoldoende; het moet gestaafd worden met feitelijke omstandigheden.

De Minister wijst erop dat de huurder van een woning-tweede verblijfplaats in de loop van de huur deze woning niet mag omvormen tot zijn hoofdverblijf zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder (artikel 1, § 1, derde lid).

Het amendement (in hoofddorde) wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Het eerste subamendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen. Het tweede subamendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Een lid dient het volgend amendement in:

« 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 bevolkingsregister 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.

L'auteur de l'amendement explique en outre qu'en vertu de l'article 102 du Code civil, le domicile est au lieu où l'on a son principal établissement.

L'article 103 du Code civil complète l'article 102 en disposant que le changement de domicile s'opérera par le fait d'une habitation réelle dans un autre lieu et, en outre, par l'intention d'y fixer son principal établissement.

L'intervenant considère dès lors qu'il vaut mieux définir les personnes qui doivent être protégées par la loi en projet, en utilisant la notion de domicile plutôt que celle de résidence principale, eu égard aux contestations de fait que cette dernière notion peut entraîner.

Le Ministre répond que l'on a opté sciemment pour que la résidence principale soit appréciée comme une question de fait plutôt que par référence purement formelle au domicile.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 1^{er} de l'article 1^{er} 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 dérogaire 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.

L'auteur de l'amendement souligne — en renvoyant à son intervention lors de la discussion générale — que dans la pratique, les baux écrits qui n'ont pas été enregistrés sont qualifiés devant le juge de paix de baux verbaux.

L'infraction à la législation fiscale (l'obligation d'enregistrement) est ainsi passée sous silence. C'est pourquoi l'intervenant demande au Ministre si, lors-

De indiener verduidelijkt bovendien dat overeenkomstig artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek de woonplaats de plaats is waar men zijn hoofdverblijf heeft.

Artikel 103 van het Burgerlijk Wetboek vult artikel 102 aan door te bepalen dat de verandering van woonplaats gebeurt indien men daadwerkelijk elders gaat wonen en men bovendien de intentie heeft om aldaar zijn hoofdverblijf te vestigen.

Hij is dan ook van oordeel dat de personen die door deze wet moeten worden beschermd beter omschreven kunnen worden door gebruik te maken van het begrip woonplaats, dan van het begrip hoofdverblijfplaats, gelet op de feitelijke betwistingen die dit laatste begrip met zich kan meebrengen

De Minister antwoordt dat er bewust voor werd gekozen om de hoofdverblijfplaats als een feitelijke kwestie te beoordelen in plaats van de werken met een zuiver formele verwijzing naar de woonplaats.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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.

De indiener brengt onder de aandacht — met verwijzing naar zijn tussenkomst bij de algemene bespreking — dat in de praktijk schriftelijke huurovereenkomsten die niet werden geregistreerd, voor de vrederechter worden gekwalificeerd als mondelinge huurovereenkomsten.

Aldus wordt de overtreding van de fiscale wetgeving (de registratieverplichting) verborgen gehouden. Hij wil dan ook van de Minister vernemen of,

que la loi mentionne un bail écrit, elle entend par là un bail écrit enregistré ou si les baux écrits non enregistrés entrent aussi en considération.

Il demande également si les baux d'une durée de trois ans au moins qui doivent être conclus par écrit (article 3, § 6) doivent être enregistrés pour être valides.

Le Ministre explique que la loi en projet utilise toujours la notion de « bail écrit » dans le sens qu'elle a en droit civil.

La validité d'un bail écrit doit être appréciée exclusivement d'après les dispositions du Code civil. L'inobservation des obligations fiscales en matière de baux écrits n'a absolument aucune incidence sur la validité du bail écrit.

Le juge ne peut pas définir comme bail verbal, un bail écrit qui n'a pas été enregistré, afin de préserver les parties intéressées d'amendes fiscales.

Le Ministre souligne de surcroît qu'il n'a pas le pouvoir de supprimer l'obligation d'enregistrement; il faut néanmoins constater que pour qu'un bail soit opposable à l'acheteur, il ne doit plus nécessairement avoir été enregistré.

L'avantage qui était lié, sur le plan du droit civil, à l'enregistrement — à savoir la possibilité d'opposer le bail à l'acheteur — est ainsi supprimé (voir article 9).

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 4.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

« A l'article 1^{er}, § 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.

Un commissaire fait observer qu'en général, les chambres d'étudiants ne servent pas de résidence principale à l'étudiant locataire. En effet, celui-ci n'occupe les lieux qu'à titre provisoire et il maintient sa résidence principale dans la demeure parentale.

wanneer in de wet gewag wordt gemaakt van een schriftelijke huurovereenkomst, bedoeld wordt een geregistreerde schriftelijke huurovereenkomst of dat ook niet geregistreerde schriftelijke huurovereenkomsten worden in aanmerking genomen.

Hij stelt tevens de vraag of de huurovereenkomsten met een duur van drie jaar of minder, die bij geschrift moeten worden aangegaan (artikel 3, § 6), moeten geregistreerd zijn, willen zij geldig zijn.

De Minister stelt dat het begrip « schriftelijke huurovereenkomst » steeds in zijn burgerrechtelijke betekenis wordt gebruikt in deze wet.

De geldigheid van een schriftelijke overeenkomst moet enkel en alleen volgens de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek worden beoordeeld. De niet-naleving van de fiscale verplichtingen aangaande schriftelijke huurovereenkomsten hebben hoegenaamd geen invloed op de geldigheid van de schriftelijke huurovereenkomst.

De rechter mag een schriftelijke huurovereenkomst die niet werd geregistreerd niet omschrijven als een mondelinge huurovereenkomst ten einde de betrokken partijen te behoeden voor fiscale boetes.

De Minister onderstreept bovendien dat hij niet bevoegd is om de registratieverplichting af te schaffen; wel dient vastgesteld te worden dat het voor de tegenwerpelijheid van een huurovereenkomst aan de koper niet langer vereist is dat de huurovereenkomst werd geregistreerd.

Het voordeel dat op burgerrechtelijk vlak verbonden was aan de registratie — zijnde de tegenwerpelijheid van de huurovereenkomst aan de koper — wordt aldus opgeheven (zie artikel 9).

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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.

Een lid merkt op dat studentenkamers meestal niet tot hoofdverblijf dienen van de huurder-student. Hij betreft immers het goed slechts ten tijdelijke titel en hij behoudt zijn hoofdverblijf in de ouderlijke woning.

Le Ministre souligne que la question de savoir si une chambre d'étudiant est ou non la résidence principale de l'étudiant locataire est une pure question de fait. Cependant, si, au début de la location, le bien n'était pas la résidence principale du preneur, celui-ci ne peut pas en faire unilatéralement sa résidence principale en cours de bail (article 1^{er}, § 1^{er}, troisième alinéa).

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 2 de l'article 1^{er} proposé, ajouter un alinéa, libellé comme suit :

« La présente section n'est pas applicable aux contrats par lesquels la disposition d'un logement est jumelée 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 1^{er}.

Dans les cas visés, l'hôtellerie et l'organisation des soins prennent le pas sur la location d'un bien immobilier dans son acceptation courante.

Le Ministre répond que le juge déterminera la qualification du contrat en tenant compte de l'importance des services assurés à l'occupant (fourniture de repas et soins).

Un tel contrat ne sera pas considéré comme un bail relatif à un logement constituant la résidence principale.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 1^{er} 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. »

De Minister onderstreept dat de vraag of een studentenkamer al dan niet de hoofdverblijfplaats is van de huurder-student een loutere feitenkwestie is. Indien echter bij aanvang van de huur het goed niet de hoofdverblijfplaats was van de huurder, dan kan deze niet eenzijdig het goed tot zijn hoofdverblijf maken in de loop van de huur (artikel 1, § 1, derde lid).

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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. »

Verantwoording

Zonder toevoeging van bovenstaand lid zou artikel 1 van toepassing zijn op het wonen in een hotelkamer, in een tehuis, in een openbare of privé-instelling die hoteldiensten of verzorging verstrekt.

In de beoogde gevallen ligt de klemtoon op het hotelbedrijf en op het verzorgingsaspect en niet op de verhuring van een onroerend goed in de gewone betekenis daarvan.

De Minister stelt dat de kwalificatie van het contract zal gebeuren door de rechter rekening houdend met de omvang van de dienstprestaties die aan de bewoner worden geleverd (leveren van maaltijden en verzorging).

Een dergelijk contract zal niet beschouwd worden als een huurovereenkomst betreffende een woning-hoofdverblijf.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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. »

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 neuf 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 neuf ans, serait devenue caduque.

L'auteur explique que nombre de bailleurs vont opter tout simplement pour des baux de neuf ans. Si toutefois, en cours de bail, l'affectation du bien loué à la résidence principale prend fin, le régime de protection particulier cessera d'être applicable, en vertu du § 3 de l'article 1^{er}. En conséquence, il faut qu'à ce moment le bailleur ait la possibilité de résilier le bail, puisque la raison qui justifiait la conclusion d'un bail de neuf ans sera caduque.

Le Ministre répond qu'en cas de modification unilatérale de l'affectation du bien par le preneur, le bailleur a la possibilité de demander la résiliation du bail en justice. A défaut, le bail se poursuivra, mais il sera soumis aux dispositions de droit commun de la section 1^{re}.

Le bail prendra dès lors fin à l'expiration des neuf années convenues, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Ajouter au § 3 de l'article 1^{er} proposé, un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« 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. »

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.

De indiener verduidelijkt dat vele verhuurders eenvoudigweg gaan opteren voor huurovereenkomsten van negen jaar. Indien echter in de loop van de huur het goed niet langer dienst doet als hoofdverblijf van de huurder, dan zal overeenkomstig § 3 van artikel 1 de bijzondere beschermingsregeling niet langer meer van toepassing zijn. Bijgevolg moet men op dat ogenblik aan de verhuurder de mogelijkheid geven om de huurovereenkomst te beëindigen, aangezien de motivering voor het toekennen aan de huurder van een huur van negen jaar komt te vervallen.

De Minister antwoordt dat bij een eenzijdige wijziging van de bestemming van het goed door de huurder, de verhuurder de mogelijkheid heeft om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen voor de rechter. Zo niet dan zal de huurovereenkomst blijven verder bestaan maar zullen daarop de gemeenrechtelijke voorschriften van afdeling I toepasselijk zijn.

De huur zal dan ook een einde nemen bij het verstrijken van de overeengekomen duur van negen jaar zonder dat een opzegging is vereist.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

Justification

Les immeubles hébergeant les A.S.B.L. 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.

L'auteur demande au Ministre de lui faire connaître les raisons qui ont justifié le choix politique de ne pas permettre aux A.S.B.L. de bénéficier de la protection de la future loi. Le membre est convaincu que les A.S.B.L. méritent, elles aussi, d'être protégées en raison de l'importance de leur fonction sociale. La loi temporaire sur les loyers les incluait d'ailleurs dans son champ d'application (article 1^{er} de la loi du 22 décembre 1989). Il fait remarquer qu'il est particulièrement difficile pour les A.S.B.L. de parvenir à louer des immeubles appropriés. Elles rendent en effet d'importants services sociaux à la population. C'est donc faire un mauvais choix politique que de permettre d'expulser les A.S.B.L. des immeubles qu'elles louent, moyennant un congé de courte durée. L'affirmation selon laquelle elles disposeraient d'une assistance juridique suffisante, n'est pas convaincante. Le meilleur des juristes ne peut conférer à son client des droits que celui-ci n'a pas. L'intervenant déplore en outre que la protection des A.S.B.L. soit entièrement laissée aux Communautés. On attend des Communautés, avec les moyens financiers limités qui sont les leurs, qu'elles soient en mesure de proposer une solution à ce problème.

Un autre membre fait remarquer que la loi temporaire sur les loyers était bel et bien applicable aux A.S.B.L. exerçant une activité sociale, culturelle ou caritative. Il déplore qu'elles soient laissées en dehors du champ d'application de la nouvelle loi. Il aimerait donc que le Ministre lui indique quelles initiatives il prendra à l'avenir afin de protéger adéquatement les A.S.B.L.

Le Ministre déclare que ces mesures sociales relèvent de la compétence des Communautés. En outre, il souligne qu'il y a une différence importante entre le caractère de la loi à l'examen et celui de la loi temporaire sur les loyers. La loi temporaire sur les loyers ne prévoyait qu'une prorogation temporaire des baux, alors que le projet a un caractère définitif. De plus, le Ministre estime que l'on ne peut faire supporter la charge de l'hébergement de ces associations sociales par des propriétaires privés. L'objectif de la loi est clairement de protéger le logement du preneur.

Verantwoording

Zoals bepaald in de voorlopige wet van 22 december 1989 dienen ook onroerende goederen die huisvesting verschaffen aan V.Z.W.'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, bijvoorbeeld mishandelde vrouwen.

De indiener wenst van de Minister de motieven te vernemen die aan de basis lagen van de politieke keuze om de V.Z.W.'s niet van de bescherming van deze wet te laten genieten. Het lid is ervan overtuigd dat de V.Z.W.'s wegens hun belangrijke sociale functie ook bescherming verdienen. In de tijdelijke huurwet werden zij echter wel in het toepassingsgebied opgenomen. (artikel 1 wet 22 december 1989). Hij doet opmerken dat het voor V.Z.W.'s bijzonder moeilijk is om de geschikte onroerende goederen te kunnen huren. Zij verlenen immers belangrijke sociale diensten aan de bevolking. Het is dan ook een verkeerde politieke keuze wanneer men toelaat dat V.Z.W.'s met een korte opzeggingstermijn uit de door hen gehuurde goederen kunnen gezet worden. De bewering als zouden zij over voldoende juridische bijstand beschikken, is niet overtuigend. Zelfs de beste jurist kan immers aan zijn partij geen rechten toekennen die deze niet bezit. Het lid betreurt bovendien dat de bescherming van de V.Z.W.'s volledig wordt overgelaten aan de Gemeenschappen. Van de Gemeenschappen wordt verwacht dat zij met hun beperkte financiële middelen een oplossing kunnen bieden voor dit probleem.

Een ander lid doet opmerken dat de tijdelijke huurwet wel toepasselijk was op de V.Z.W.'s die een sociale, culturele of menslievende activiteit uitoefenen. Hij betreurt dat zij buiten het toepassingsgebied van deze wet worden gelaten. Hij zou dan ook graag van de Minister vernemen welke initiatieven deze in de toekomst zal nemen ten einde de V.Z.W.'s van een adequate bescherming te voorzien.

De Minister onderlijnt dat deze sociale maatregelen behoren tot de bevoegdheid van de Gemeenschappen. Bovendien wijst hij op een belangrijk verschilpunt inzake het karakter van deze wet en dit van de tijdelijke huurwet. De tijdelijke huurwet voorzag slechts in een tijdelijke verlenging van de huurovereenkomsten, terwijl deze wet een definitief karakter heeft. Daarenboven is de Minister van oordeel dat de last van de huisvesting van dergelijke sociale verenigingen niet op de schouders van de privé-eigenaars mag gelegd worden. Het doel van deze wet is duidelijk de bescherming van de woongelegenheid van de huurder.

L'amendement est rejeté par 12 voix et 2 abstentions.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 3 de l'article 1^{er} 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.

Le Ministre fait remarquer que la notion de « personnes étrangères au ménage du preneur » est imprécise et peut prêter à bien des contestations. En cas de divorce, le nouveau conjoint du preneur doit-il être considéré comme appartenant au ménage de celui-ci ? Le même problème se pose si la concubine du preneur habite chez lui.

Le Ministre explique que l'ajout proposé par cet amendement est superflu, puisqu'en cas d'abus dans le chef du preneur (par exemple, en cas de sous-location à de nombreuses personnes), le bailleur peut demander la résiliation du bail.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 4.

L'article 1^{er} proposé est adopté par 11 voix contre 4.

Article 2 proposé: Etat du bien loué

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Supprimer l'article 2 proposé. »

Justification

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

Het amendement wordt verworpen met 12 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 installatie en vergroot het risico van brand.

De Minister wijst erop dat het begrip « personen vreemd aan het gezin van de huurder » een onduidelijk begrip is dat aanleiding kan geven tot veel betwisting. In geval van echtscheiding, moet dan de nieuwe echtgeno(o)t(e) van de huurder tot het gezin van de huurder worden gerekend ? Hetzelfde probleem doet zich voor indien de bijzit van de huurder bij deze inwoont.

De Minister verduidelijkt dat de toevoeging die voorgesteld wordt door dit amendement overbodig is, aangezien in geval van misbruik door de huurder (bijvoorbeeld het onderverhuren van het goed aan talrijke personen) de verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst kan vorderen.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Het voorgestelde artikel 1 wordt aangenomen met 11 tegen 4 stemmen.

Voorgesteld artikel 2: Staat van het gehuurde goed

Een lid dient volgend amendement in :

« 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.

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^{er} 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 II du titre VIII du livre III du Code civil.

Le nouvel article repris ci-dessus, qui figurera donc à la section II du titre VIII indiqué ci-dessus ne s'appliquera donc qu'à la résidence principale du preneur. L'article 12 de ladite section II 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 dans le luxe et habitué à un grand confort, par tradition familiale par exemple, aura nécessairement 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 du 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

Volgens artikel 2 van het ontwerp moet het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid 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 abstracte 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 verscheide-

même canton) et sur avis d'un des experts (parfois quatre ou cinq) généralement désigné par le juge de paix.

L'auteur rappelle une nouvelle fois les statistiques dont il a fait état et dont il ressort qu'en Wallonie et à Bruxelles beaucoup de logements se trouvent dans un mauvais état d'entretien. Il demande également au Ministre comment l'article 2 dont l'insertion est proposée à l'article 2 de la loi en projet et selon lequel le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, pourrait s'appliquer aux logements qui se trouvent dans un mauvais état d'entretien.

Le Ministre souligne que les bourgmestres des communes où sont situés ces logements doivent assumer leurs responsabilités. Il se dit convaincu de la nécessité d'améliorer l'état de ces logements. Le Code civil n'est pas l'instrument idéal pour assurer cette amélioration. Il déclare, enfin, que l'article 2 dont l'insertion est proposée présente une solution politique de compromis, qui n'est pas parfaite du point de vue technique. Il faut le considérer comme un premier pas dans le sens d'une amélioration de la qualité des logements.

L'exposé des motifs précise bien la portée de l'obligation portée par l'article 2, qui n'est que l'explicitation des conditions de validité du contrat :

« Ces exigences sont celles qui sont relatives aux éléments essentiels d'un bail portant sur un logement et à défaut desquelles on pourrait considérer qu'il est porté atteinte à l'objet même du contrat. » (p. 12)

La discussion à la Commission de la Justice de la Chambre confirme cette interprétation (cf. pp. 45 à 48 du rapport).

Un des éléments constitutifs du contrat et en formant donc une des conditions de validité est l'existence de l'objet qui, se rapportant aux baux portant sur le logement servant de résidence principale doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité et d'habitabilité. Ce défaut d'objet entraînerait la nullité relative du contrat de bail. En effet, selon De Page, l'acte juridique nul de nullité relative est celui qui est frappé d'inefficacité pour violation d'une règle établie dans le seul but de protéger des intérêts privés.

L'article 2 protège bien des intérêts privés, à savoir ceux des locataires de pouvoir être logés dans des conditions d'exigence élémentaire de salubrité, de sécurité et d'habitabilité.

ne), en dan nog op advies van een van de deskundigen (soms vier of vijf) die doorgaans door de vrederechter worden aangewezen.

De indiener wijst nogmaals op de door hem aangehaalde statistieken waaruit blijkt dat in Wallonië en in Brussel vele woningen zich in een slechte staat van onderhoud bevinden. Hij stelt dan ook de vraag aan de Minister hoe artikel 2 van de wet dat voorschrijft dat het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zou kunnen toegepast worden op de woningen die zich in een slechte staat bevinden.

De Minister wijst erop dat de burgemeesters van de gemeenten waar deze woningen gelegen zijn hun verantwoordelijkheid moeten opnemen. Hij is ervan overtuigd dat de toestand van deze huizen moet verbeteren. Het Burgerlijk Wetboek is niet het geëigende middel om voor deze verbetering te zorgen. Tenslotte stelt hij dat artikel 2 een politieke compromisoplossing inhoudt, die technisch gezien niet volmaakt is. Dit artikel moet gezien worden als een eerste stap in de richting van de verbetering van de kwaliteit van de woningen.

De memorie van toelichting geeft een nauwkeurige omschrijving van de strekking van de verplichting opgelegd door artikel 2, die niets anders is dan een verduidelijking van de geldigheidsvoorwaarden van de overeenkomst :

« Die vereisten hebben betrekking op de essentiële elementen van een huurovereenkomst betreffende een woning; bij gebreke ervan kan worden gesteld dat afbreuk is gedaan aan het voorwerp zelf van de overeenkomst » (blz. 12).

De bespreking in de Commissie voor de Justitie van de Kamer bevestigt die interpretatie (zie blz. 45 tot 48 van het verslag).

Een van de bestanddelen van de overeenkomst, en dus een van die geldigheidsvoorwaarden, is het bestaan van een voorwerp dat, in het kader van een huurovereenkomst betreffende een woning die als hoofdverblijfplaats dient, moet beantwoorden aan de elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Het niet voorhanden zijn van een voorwerp heeft de relatieve nietigheid van de huurovereenkomst tot gevolg. Volgens De Page is relatief nietig elke rechtshandeling die niet geldig is wegens schending van een regel voorgeschreven met het enige doel particuliere belangen te beschermen.

Artikel 2 beschermt weliswaar particuliere belangen, nl. die van de huurders, om te kunnen wonen in omstandigheden waarin aan elementaire voorwaarden inzake gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid is voldaan.

De la sorte, sur le plan des principes, tout ce qui a été fait ensuite de l'acte nul disparaît avec lui, les choses étant remises en leur pristin état.

Ce principe connaît un tempérament lorsqu'il s'agit d'actes juridiques successifs qui impliquent des prestations renouvelées dans le temps et à fortiori dans l'hypothèse d'un contrat où l'obligation d'une des parties consiste « à faire quelque chose », ce qui est précisément le cas du contrat de bail où l'obligation du bailleur consiste à procurer au locataire la jouissance de la maison louée. Il est évident qu'il est impossible de remettre les choses dans leur pristin état, ce qui est possible dans un acte juridique instantané qui a pour objet une prestation susceptible d'être exécutée en une seule fois.

Cela étant, le juge pourra éventuellement, complémentarément à la sanction de nullité, accorder des dommages et intérêts.

Il faut bien convenir que la sanction de nullité renforce bien le caractère de déclaration de principe de l'article 2.

Le rapporteur à la Chambre confirme d'ailleurs que l'article 2 doit effectivement être considéré comme une déclaration de principe (rapport p. 46).

Le Ministre précise que cette nullité relative ne peut être invoquée que par la partie protégée, en l'espèce le locataire.

L'auteur de l'amendement souligne que l'article 1720 du Code civil oblige déjà le bailleur à délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. L'auteur attire, toutefois, l'attention sur le fait que l'article 1720 du Code civil n'a pas un caractère impératif, contrairement à l'article 2 dont l'insertion est proposée par l'article 2 de la loi en projet.

Un membre fait observer que les deux dispositions sont complémentaires. L'article 2 à insérer indique une direction à suivre (« guideline »). En outre, l'obligation de délivrer la chose donnée en location en bon état reste maintenue.

Le Ministre souligne que les exigences définies à l'article 2 à insérer constituent un minimum absolu et qu'elles doivent être réalisées partout. Il est clair que la portée de ce minimum élémentaire évoluera avec le temps.

Un membre demande si le juge de paix peut tenir compte, lors d'une révision de loyer (conformément à l'article 7), des efforts sérieux que le bailleur aura con-

Principieel gezien gaat alles wat na de handeling is geschied, samen met die handeling teniet, aangezien alles opnieuw in de oorspronkelijke toestand wordt teruggebracht.

Dat principe wordt enigszins afgezwakt wanneer het gaat om opeenvolgende rechtshandelingen die in de tijd herhaalde prestaties inhouden, en *a fortiori* in het geval van een overeenkomst waarbij de verplichting van een van de partijen erin bestaat « iets te doen », wat het geval is met de huurovereenkomst, waar de verplichting van de verhuurder erin bestaat de huurder in het genot te stellen van het gehuurde huis... het spreekt dus vanzelf dat het onmogelijk is het gehuurde in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen, wat mogelijk is bij een « ogenblikkelijke rechtshandeling » (« acte juridique instantané ») die een prestatie tot doel heeft die in een enkele keer kan worden geleverd.

In dat geval kan de rechter eventueel, ter aanvulling van de nietigheid, schadevergoeding toekennen.

Er moet worden aan toegevoegd dat de nietigheid de strekking van artikel 2 (beginselverklaring) wel versterkt.

Het verslag van de Kamer bevestigt trouwens dat artikel 2 inderdaad moet worden gezien als een beginselverklaring (verslag blz. 46).

De Minister verduidelijkt dat deze relatieve nietigheid alleen door de beschermde partij kan worden ingeroepen en dat de beschermde partij hier de huurder is.

De indiener van het amendement wijst erop dat artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek reeds aan de verhuurder de verplichting oplegt om het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren en daaraan tijdens de huur alle nodige herstellingen te laten uitvoeren. De indiener brengt evenwel onder de aandacht dat artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek niet van dwingend recht is, daar waar artikel 2 van deze wet een imperatief karakter heeft.

Een lid doet opmerken dat beide bepalingen complementair zijn. Artikel 2 van de wet houdt een richtlijn (« guideline ») in. Daarnaast blijft de verplichting tot levering van het gehuurde goed in goede staat behouden.

De Minister wijst erop dat de vereisten van artikel 2 een absoluut minimum inhouden dat overal moet aanwezig zijn. Het is natuurlijk duidelijk dat de draagwijdte van dit elementaire minimum na verloop van tijd zal evolueren.

Een lid stelt de vraag of de vrederechter bij de herziening van de huurprijs (overeenkomstig artikel 7) rekening mag houden met de ernstige inspan-

sentis en faisant réaliser des travaux nécessaires au bien loué, pour que celui-ci réponde aux exigences définies à l'article 2 à insérer.

Le Ministre répond que le juge de paix se prononcera en équité et qu'il pourra bel et bien tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur aura fait réaliser. Tel sera, par exemple, le cas, lorsque l'on aura fixé, au début du bail, un loyer particulièrement faible en raison du mauvais état du bien.

Le Ministre souligne que le cas spécial où le locataire se chargerait de la réalisation de certains travaux au bien loué est réglé par l'article 8, dont l'insertion est proposée à l'article 2 de la loi en projet.

Le Ministre fait également observer que la fixation de la portée de la notion de sécurité, de salubrité et d'habitabilité élémentaires, relève de la compétence des Régions.

Un membre souligne que diverses communes ont défini des exigences de base en matière de salubrité et d'habitabilité des logements.

Le Ministre souligne qu'en application de l'article 1719, 2^o, du Code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose (louée) en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Un logement affecté à la résidence principale du locataire et de sa famille doit être équipée des installations sanitaires requises pour qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il a été loué. Cette disposition légale n'est, en effet, pas interprétée de la même manière aujourd'hui qu'il y a cent ans.

Le vote sur cet amendement est réservé.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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. »

Justification

Voir la justification de l'amendement précédent (pp. 63 et suivantes).

ningen die de verhuurder gedaan heeft door aan het gehuurde goed de nodige werken te laten uitvoeren, zodat dit goed beantwoordt aan de door artikel 2 opgelegde vereisten.

De Minister antwoordt dat de vrederechter naar billijkheid zal uitspraak doen en dat deze wel degelijk rekening mag houden met de door de verhuurder uitgevoerde verbeteringswerken. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de huurprijs bij de aanvang van de huur wegens de slechte toestand van het goed op een bijzonder laag bedrag werd vastgesteld.

De Minister onderstreept dat voor de bijzondere situatie waarbij de huurder de uitvoering van bepaalde werken aan het verhuurde goed op zich neemt een regeling wordt uitgewerkt in artikel 8 van de wet.

De Minister merkt tevens op dat de vaststelling van de omvang van wat onder elementaire veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid dient te worden verstaan, behoort tot de bevoegdheid van de Gewesten.

Een lid wijst erop dat verschillende gemeenten basisvereisten inzake gezondheid en bewoonbaarheid van woningen hebben vastgesteld.

De Minister onderstreept dat overeenkomstig artikel 1719, 2^o van het Burgerlijk Wetboek de verhuurder ertoe gehouden is het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Een woning die bestemd is tot hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn gezin moet beschikken over de nodige sanitaire voorzieningen opdat het verhuurde goed zou kunnen dienen voor het doel waarvoor het werd verhuurd. Deze wetsbepaling wordt immers op dit ogenblik niet op dezelfde wijze geïnterpreteerd als honderd jaar geleden.

De stemming over dit amendement wordt aangehouden.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

Verantwoording

Zie de verantwoording bij het vorige amendement (blz. 63 en volgende).

Le Ministre se dit d'accord sur le contenu de cet amendement, mais il ajoute que celui-ci est superflu, puisque la situation dont il y est question est déjà réglée par l'article 8, 2^e alinéa, dont l'insertion est proposée à l'article 2 de la loi en projet.

Le commissaire retire son amendement.

Un membre dépose un autre amendement rédigé comme suit :

« 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.

Le Ministre fait observer qu'il est inutile de faire apparaître le verbe « devoir » dans toutes les dispositions légales impératives.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 4.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Ajouter, à l'article 2 proposé, un troisième alinéa, rédigé comme suit :

« 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 arrêté royal 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.

L'auteur souligne que l'on ne peut invoquer aucun argument juridique (notamment l'absence de compétence), pour cacher un choix politique.

De Minister verklaart zich akkoord met de inhoud van dit amendement, maar stelt dat het overbodig is aangezien deze situatie reeds geregeld wordt in artikel 8, tweede lid van de wet.

Het lid trekt zijn amendement in.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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.

De Minister merkt op dat het overbodig is om in alle dwingende wetsbepalingen de woorden « moet » of « moeten » in te lassen.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 4 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 dode letter.

De indiener onderstreept dat men geen juridische argumenten, namelijk de afwezigheid van bevoegdheid, mag inroepen om een politieke keuze te verbergen.

Il ne partage pas le point de vue du Ministre en ce qui concerne l'absence de compétence pour ce qui est de la fixation de normes minimales. Le gouvernement national reste compétent selon lui pour une série d'aspects relatifs à la sécurité et à la salubrité des logements. Il déclare qu'il ne comprend pas très bien pourquoi l'on n'a pas fait référence, dans la loi, aux normes techniques existantes en matière de sécurité. Il demande au Ministre si l'on pourra encore, à l'avenir, donner en location des logements ne répondant pas aux exigences de sécurité et ne pouvant, dès lors, pas être assurés contre l'incendie.

Un membre fait observer que l'article 2 dont l'insertion est proposée à l'article 2 de la loi en projet prévoit une importante amélioration des choses pour ce qui est de « l'assurabilité » des logements donnés en location.

Le Ministre déclare qu'il ne peut pas marquer son accord sur l'amendement, étant donné que celui-ci soulèverait d'importants problèmes de compétence. Ce n'est pas dans le cadre du Code civil qu'il faut mettre au point une réglementation en matière de sécurité. En outre, en cas de fixation des normes par le Roi, la portée et l'effet de l'article 2 proposé seraient limités en fonction de ces normes.

Un membre demande si, à l'avenir, la clause selon laquelle le bien est loué dans l'état où il se trouve impliquera un renoncement à l'application des exigences minimales définies à l'article 2 proposé.

Le Ministre précise que ces exigences minimales sont toujours valables et qu'il n'est pas possible de renoncer à leur application. L'article 2 proposé est d'ailleurs une disposition impérative.

L'amendement est rejeté par 8 voix et 5 abstentions.

L'amendement réservé est mis en discussion en même temps qu'un nouvel amendement de même portée.

« 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 1^{er} 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. »

De indiener is het niet eens met de zienswijze van de Minister wat betreft de afwezigheid van bevoegdheid voor de vaststelling van de minimumnormen. De nationale Regering is volgens dit lid nog altijd bevoegd voor een aantal aspecten betreffende de veiligheid en de gezondheid van de woningen. Het lid begrijpt niet goed waarom geen verwijzing naar de bestaande technische normen inzake veiligheid werd ingelast in de wet. Hij vraagt de Minister of in de toekomst nog onveilige en dus tegen brand onverzekerbare woningen mogen in huur worden gegeven.

Een lid merkt op dat artikel 2 van de wet een belangrijke verbetering inhoudt wat de verzekerbaarheid betreft van de in huur gegeven woningen.

De Minister verklaart niet akkoord te kunnen gaan met het amendement aangezien dit aanleiding zou geven tot aanzienlijke bevoegdheidsproblemen. Het is niet in het Burgerlijk Wetboek dat een regeling inzake veiligheid moet uitgewerkt worden. Bovendien zou de vaststelling van normen door de Koning ertoe leiden dat de draagwijdte en de uitwerking van artikel 2 zou beperkt blijven tot de door de Koning vastgestelde normen.

Een lid vraagt of in de toekomst de clause dat het goed verhuurd wordt in de staat waarin het zich bevindt een verzaking inhoudt aan de door artikel 2 voorziene minimumvereisten.

De Minister verduidelijkt dat deze minimumvereisten steeds gelden en dat geen verzaking mogelijk is. Artikel 2 is immers een bepaling van dwingend recht.

Het amendement wordt verworpen met 8 stemmen, bij 5 onthoudingen.

Het aangehouden amendement wordt terug in bespreking genomen, samen met een nieuw amendement met dezelfde strekking.

« 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 ».

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.

Les deux amendements visent à supprimer l'article 2.

L'auteur de ce nouvel amendement fait observer que le champ d'application de l'article 1720 du Code civil et celui de l'article 2 de la nouvelle loi sont différents. L'article 1720 du Code civil est applicable à tous les baux, tandis que l'article 2 proposé est applicable seulement aux baux des logements affectés à la résidence principale. Il ajoute que l'on impose les plus grands efforts aux petits propriétaires. En outre, le juge peut donner un contenu variable à l'adjectif « élémentaire ». A cela s'ajoute que l'article 2 proposé constitue plutôt une ligne directrice dans le sens d'une incitation à l'adresse des bailleurs et qu'il serait, par conséquent, préférable de se contenter de la mentionner dans l'exposé des motifs ou dans le rapport de la Commission.

Les deux amendements sont rejetés par 8 voix contre 4.

L'article 2 dont l'insertion est proposée est adopté par 8 voix contre 4.

Article 3 proposé: Durée du bail

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

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

« Article 3. — § 1^{er}. 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, témoignages 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, témoignages 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.

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

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.

Beide amendementen strekken ertoe het artikel 2 te schrappen.

De indiener van dit nieuwe amendement doet opmerken dat het toepassingsgebied van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en van artikel 2 van de nieuwe wet verschillend zijn. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek geldt voor alle verhuringen terwijl artikel 2 van de wet slechts van toepassing is op verhuringen van woningen-hoofdverblijven. Hij voegt eraan toe dat van de kleine eigenaars de grootste inspanningen worden verwacht. Bovendien kan de inhoud van het begrip « elementair » verschillend ingevuld worden door de rechter. Daarbij komt nog dat artikel 2 eerder een richtlijn in de zin van een morele aansporing inhoudt voor de verhuurders en dus beter zou opgenomen worden in de memorie van toelichting of in het verslag van de Commissie.

Beide amendementen worden verworpen met 8 tegen 4 stemmen.

Het voorgestelde artikel 2 wordt aangenomen met 8 tegen 4 stemmen.

Voorgesteld artikel 3: Duur van de huurovereenkomst

Een lid dient volgend amendement in :

« Het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

« Artikel 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.

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

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^{er} ci-dessus.

§ 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 renouvelables 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 convenir d'un délai 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.

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 indemnité si l'occupation est de 3 ans). Le déséquilibre est énorme sans tenir compte

De verhuurder of de huurder kan op elke, al dan niet tussentijdse vervalldag 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 vervalldag door tot de volgende vervalldag.

Als bij de laatste vervalldag 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 vroegtijdig 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 van 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 drie 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) 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

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 du logement connaîtra une crise profonde et de nombreuses pertes d'emploi. Finalement, 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 § 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 § 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 deux ans, ce qui est une*

bewoond) tot stand te willen brengen. Dit veroorzaakt een enorme wanverhouding; bovendien wordt het beheer onzeker, ontstaat het risico van inkomstenderving 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 (bij voorbeeld) jonge huurder toekent, niet langer verantwoord zijn (bij voorbeeld 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 samenvallen, onmogelijk kan worden voldaan aan de cumulatieve voorwaarden inzake de termijn voor het begin en het*

catastrophe. Ce n'est qu'après cette période que le propriétaire peut envisager de commencer les travaux, sans avoir de certitude au sujet des permis de bâtir qui ne sont valables que pour un an (renouvelables une seule fois);

— au § 4 de l'article 3, le projet prévoit que le bailleur peut à la fin de chaque triennat 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;

— enfin, au § 6, le projet prévoit que les parties peuvent conclure des baux de trois ans maximum non renouvelable, sauf pour une durée totale de neuf 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 la 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.

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 indéterminée à trois 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 » est une adaptation

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;

— in artikel 3, § 4, van het ontwerp wordt bepaald dat de verhuurder de huurovereenkomst na elke driejarige periode 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;

— in artikel 3, § 6, ten slotte wordt aan de partijen de mogelijkheid geboden een huurovereenkomst te sluiten voor een periode van ten hoogste drie jaar, die niet verlengbaar is dan voor een totale duur van 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 enz. 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 huurovereenkomsten 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.

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.

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 que 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.

Un membre fait observer que cet amendement s'inscrit dans le prolongement de sa propre proposition qui est conçue en fonction de baux à durée indéterminée. Les deux éléments centraux sur lesquels repose le mécanisme imaginé par l'intervenant sont le droit au logement et les mesures de protection en faveur du locataire qui en découlent. Dans le cadre de la loi en projet, le Gouvernement a tenté de réaliser un équilibre en passant à un système de baux à durée déterminée de neuf ans. L'intervenant rappelle une nouvelle fois qu'il est préférable, en l'absence d'un préavis de la part du bailleur, qu'à l'expiration de la période de neuf ans, le bail soit prorogé pour une nouvelle période de neuf ans. Le cas échéant, on pourrait tenir compte d'un oubli du locataire.

Le Ministre souligne que la solution adoptée à l'article 3 proposé est un compromis entre les points de vue différents et les intérêts contradictoires des parties. Cet équilibre est réalisé en tempérant le fait que la durée des baux soit fixée à neuf ans par une série d'échappatoires possibles qui permettent à chacune des parties de mettre fin, dans certaines limites, au contrat et, éventuellement, moyennant le paiement d'une indemnité. Le Ministre fait observer, en outre, que la prorogation tacite pour une durée de neuf ans constituerait une sanction trop lourde de la négligence du bailleur. L'article 3 proposé constitue vraiment le pilier de base de la loi en projet.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

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.

4. In § 2 van het amendement wordt voorzien in de vrijheid om huurovereenkomsten voor een bepaalde duur te sluiten met de mogelijkheid van tussentijdse vervaldagen, zoals de huidige drie, zes en negen 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.

Een lid merkt op dat dit amendement aansluit bij zijn eigen voorstel, waarin wordt uitgegaan van huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Centrale gedachten bij het systeem van dit lid was het woonrecht en de daaruitvoortvloeiende beschermingsmaatregelen ten gunste van de huurder. Door deze wet heeft de Regering een evenwicht proberen te vinden, waarbij werd overgegaan naar een systeem van huurovereenkomsten met een bepaalde duur van negen jaar. Het lid brengt nogmaals in herinnering dat bij het verstrijken van de negen jaar zonder opzegging vanwege de verhuurder het de voorkeur verdient dat de huurovereenkomst zou verlengd worden voor een duur van negen jaar. Slechts één vergetelheid van de verhuurder zou desgevallend kunnen aanvaard worden.

De Minister wijst erop dat de regeling van artikel 3 een compromisoplossing vormt van uiteenlopende standpunten en tegenstrijdige belangen van partijen. Dit evenwicht bestaat uit het principiële duur van negen jaar, die getemperd wordt door een aantal ontsnapingsmogelijkheden die elk van de partijen toelaten binnen zekere grenzen en eventueel mits betaling van een vergoeding het kontrakt te beëindigen. De Minister merkt bovendien op dat een stilzwijgende verlenging van de huur met negen jaar een te zware sanctie zou uitmaken voor de onachtzaamheid van de verhuurder. Artikel 3 vormt werkelijk de basispijler van de wet.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

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

« Art. 3. — § 1^{er}. 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 neuf ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur.

§ 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 six mois et de trois 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 préavis de trois mois et il paiera en outre à ce dernier une indemnité égale à trois mois de loyer, augmentée du montant des charges correspondant aux trois 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 renouvelables 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,

Een lid dient het volgende amendement in :

« Het voorgestelde artikel 3 te 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. Een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan voor een bepaalde periode worden verhuurd. Als de partijen in de huurovereenkomst een of meer tussentijdse vervalldagen zijn overeengekomen, kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met een opzegging van onderscheidenlijk zes of drie maanden.

Na het verstrijken van de door de partijen in de huurovereenkomst vastgestelde duur wordt de overeenkomst voor dezelfde duur vernieuwd, als de huurder in het goed is gelaten. Die verlenging geldt eveneens voor de tussentijdse vervalldagen.

Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vroegtijdig wenst te beëindigen, moet hij de verhuurder een opzegging van drie maanden zenden en hem bovendien een schadeloosstelling van drie maanden huur betalen, verhoogd met het bedrag van de kosten die overeenstemmen met de drie maanden die op de contractbreuk volgen. »

Verantwoording

1. Daar de duur van 9 jaar of langer waarin artikel 3 van het ontwerp voorziet, zoals verder uiteengezet, veel te lang is, wordt met het amendement het hele artikel vervangen en aanzienlijk vereenvoudigd. Voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur wordt de wettelijke looptijd van drie jaar, die zonder opzegging automatisch vernieuwd wordt, aangenomen en heel die tijd heeft de huurder algehele woonzekerheid, zelfs als de verhuurder het goed zelf wil bewonen of er werken laten uitvoeren, wat in het

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.

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 indemnité 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 insolubles ou disparus, etc.

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 du logement connaîtra une crise profonde et de nombreuses pertes d'emploi.

Finalement, 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.

ontwerp niet het geval is. Voor huurovereenkomsten met welbepaalde duur, kunnen de partijen overeenkomen wat zij wensen, maar zonder opzegging wordt de huurovereenkomst voor dezelfde duur verlengd.

2. In het wetsontwerp (artikel 3 van de nieuwe afdeling) zouden alle huurovereenkomsten een looptijd van ten minste 9 jaar hebben, want als zij niet opgezegd worden, worden zij automatisch en wettelijk voor 3 jaar vernieuwd. Die bepaling is voor heel wat kritiek vatbaar :

a) Die zeer lange looptijden (9 jaar,...) gaan regelrecht in tegen de toenemende mobiliteit bij het aanbreken van de grote eenheidsmarkt van 1992.

b) Het is onredelijk voor eenzelfde partij tegelijk stabiliteit (9 jaar en meer) en mobiliteit (3 maanden zonder vergoeding na 3 jaar bewoning) te willen. Er ontstaat een grote wanverhouding, het beheer wordt onzeker, er is risico voor winstderving bij leegstand, er zijn risico's met insolvente of verdwenen huurders, enz.

c) Die zeer lange looptijden zijn strijdig met het feit dat de meeste huurovereenkomsten voor woningen « intuitu personae » worden gesloten : tijdens die lange looptijd kan de burgerlijke staat, de levenswijze en de gegoedheid van de huurder veranderen, mogelijke borgen kunnen overleden zijn of zich willen verschonen. Ook kunnen voordelige voorwaarden die de verhuurder toestond (bijvoorbeeld aan een jongere), niet meer gewettigd zijn (als de huurder bijvoorbeeld rijk is geworden).

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 tegengestelde 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 (artikel 11), wat het beheer voor de verhuurder erg onzeker maakt.

— Le paragraphe 3 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation 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 deux 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 (renouvelables une seule fois).

— Au paragraphe 4 de l'article 3, le projet prévoit que le bailleur peut, à la fin de chaque triennat, 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.

— 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 neuf 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, inconduites 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.

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^{er} et 2 limitent la portée de la protection du logement familial aux habitations non meublées, ce qui correspond à la pratique.

— Paragraaf 3 voorziet ook in opzegging wegens grote werkzaamheden. Ook dan is bovenvermelde verlenging mogelijk, maar de talrijke formaliteiten zijn zo ingewikkeld en zo kostbaar, 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 na elke driejarige periode 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.

— 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 die dwangbuis geraken de partijen merkwaardigerwijs niet, 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 de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maken: onophoudelijke conflicten, wijzigingen in de aard van de bewoning, grofheid, burenlucht, 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 vrede-rechter kan worden gevraagd.

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. 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 neuf 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.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

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

« Art. 3. — § 1^{er}. 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, la 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 six 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;

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.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 drie maanden; bij ontstentenis daarvan wordt de huurovereenkomst met eenzelfde periode van negen 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 onroerende goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren en de kosten van de werken de huurprijs van drie jaar overschrijden;

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 trente 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 trente jours de la réception de la lettre recommandée du preneur. Le juge de paix statue dans les deux mois. Le jugement est exécutoire.

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.

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.

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 moet 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 opzeggings-termijn 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 opzeggings-termijn 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.

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 p.c. 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 neuf à six 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.

Le bail est reconduit si le bailleur n'a pas confirmé la fin du bail par un préavis de trois mois, six mois ou neuf mois selon qu'il est mis fin au bail pendant la période allant de zéro à trois ans, de trois ans à six ans ou de six ans à neuf 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 douze 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 circons-

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 pct. 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 vóór 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.

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 die 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 vóór het verstrijken van iedere tussentijdse vervaldag tot de vrederechter wenden, op voorwaarde

tances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 p.c. au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

L'action ne peut être intentée que durant une période allant de neuf à six 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'études politiques et sociales du P.S.C.-C.V.P.

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

Dans ses motivations, le C.E.P.E.S.S. 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 C.E.P.E.S.S., 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. »

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« A l'article 3, § 1^{er}, proposé, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Tout bail écrit visé à l'article 1^{er} est réputé conclu pour une durée de neuf ans, sauf si les parties au contrat ont convenu d'une durée déterminée. »

dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 pct. 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 vóór 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 C.V.P.-P.S.C. 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.

In zijn toelichting brengt C.E.P.E.S.S. met name het volgende naar voren :

« De commissie-C.E.P.E.S.S. 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. »

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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. »

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.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Ajouter au § 1^{er} 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. »

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 tot gevolg zal 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 hypothecair 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.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 bij geschrift wordt vastgesteld, waarbij uitdrukkelijk naar deze bepaling wordt verwezen. »

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.

L'auteur précise que l'obligation d'établir un écrit en cas de résiliation par consentement mutuel protège le locataire. La sécurité juridique est, en outre, améliorée.

Le Ministre souligne que le droit commun permet aux parties de résilier le bail de commun accord. Il déclare qu'il veut éviter que les parties établissent, déjà à la conclusion du contrat, un écrit établissant la résiliation par consentement mutuel du bail, sans y indiquer de date. La date de cet écrit doit de toute manière être postérieure à la conclusion du bail.

Un membre se demande comment l'on pourrait apporter la preuve de la date de cette résiliation de commun accord en l'absence d'un écrit.

Le Ministre répond qu'en l'absence d'un écrit, la preuve de la date serait effectivement difficile à apporter. L'on pourrait évidemment l'établir, en application du droit commun, par des preuves testimoniales.

Un membre souligne que, pour ce qui est des baux commerciaux et des baux à ferme, la résiliation de commun accord doit être établie par un acte notarié authentique ou une déclaration faite devant le juge de paix.

Un membre fait observer qu'il est indiqué de faire établir la résiliation d'un bail par consentement mutuel dans un acte notarié.

Le Ministre déclare formellement que l'on ne veut pas que la loi en projet s'écarte des dispositions du droit commun relatives à la résiliation de commun accord d'un contrat.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

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.

De indiener verduidelijkt dat door het opleggen van een geschrift bij de beëindiging van de huurovereenkomst door onderlinge toestemming de huurder beschermd wordt. Daarenboven bevordert dit de rechtszekerheid.

De Minister brengt onder de aandacht dat het gemeen recht aan partijen de mogelijkheid biedt om een huurovereenkomst in onderling akkoord te beëindigen. De Minister wil voorkomen dat partijen bij het aangaan van de overeenkomst reeds een geschrift zouden opstellen waarbij de beëindiging van de huurovereenkomst in onderling akkoord wordt vastgelegd en waarbij de datum wordt open gelaten. De datum van dit geschrift moet zich in ieder geval situeren na de ondertekening van de huurovereenkomst.

Een lid vraagt zich af hoe men de datum van dit onderlinge akkoord zou kunnen bewijzen bij afwezigheid van een geschrift.

De Minister antwoordt dat bij afwezigheid van een geschrift de datum inderdaad moeilijk zou kunnen bewezen worden. Men kan natuurlijk op grond van het gemeen recht het ogenblik van dit akkoord bewijzen met getuigen.

Een lid wijst erop dat bij de handelshuur en de landpacht de beëindiging door onderling akkoord moet worden vastgesteld d.m.v. een authentieke akte verleden voor een notaris of d.m.v. een verklaring afgelegd voor de vrederechter.

Een lid merkt op dat het aanbeveling verdient om de beëindiging van de huurovereenkomst door onderlinge toestemming vast te stellen in een notariële akte.

De Minister verklaart uitdrukkelijk dat het de bedoeling is van deze wet niet af te wijken van de gemeenrechtelijke bepalingen betreffende de beëindiging van een overeenkomst door onderling akkoord.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Le membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« 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. Lorsqu'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.

L'auteur souligne que la loi en projet réduit la protection du locataire. Actuellement, le locataire a la certitude, dans le cas d'un bail à durée déterminée, de pouvoir occuper le bien loué pendant toute la période convenue. A l'avenir, le propriétaire pourra à tout moment lui notifier son congé — par exemple déjà au bout de trois mois et après qu'il a exécuté des travaux d'amélioration substantiels — en vue d'occuper personnellement le bien, moyennant un préavis de six mois. Il estime que c'est exagéré. Il est normal que le propriétaire ait la possibilité d'occuper son propre bien, mais il ne faut pas transformer cette possibilité en un droit absolu. Il y a, en tout cas, abus, lorsque le propriétaire sait qu'il aura besoin du logement pour l'occuper personnellement ou pour permettre à l'un des proches de sa famille de l'occuper et qu'il conclut malgré tout un bail.

L'intervenant regrette, dès lors, que la loi en projet ne prévoit pas la possibilité de limiter ou d'exclure la possibilité donnée au bailleur de donner congé à son locataire en vue d'une occupation personnelle.

Un membre demande au Ministre si le bailleur peut renoncer, en application de l'article 8 proposé, à la faculté de mettre fin à tout moment au bail en vue d'une occupation personnelle, au cas où le locataire s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Le Ministre répond que c'est effectivement possible. Il souligne que la Chambre a modifié les cas dans lesquels le bailleur peut donner congé au locataire. Si le texte initial prévoyait que le bailleur ne pouvait donner congé qu'en vue d'une occupation personnelle, et ce, à l'expiration de chaque période triennale, il le peut maintenant à tout moment. Inverse-

Het lid dient het volgende amendement in :

« 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.

De indiener wijst erop dat door deze wet de bescherming van de huurder wordt verminderd. Op dit ogenblik is de huurder bij een huurovereenkomst met een bepaalde duur zeker dat hij in het gehuurde goed zal kunnen blijven wonen voor de overeengekomen periode. In de toekomst zal de huurder op ieder ogenblik — bijvoorbeeld reeds na drie maanden en nadat hij substantiële verbeteringswerken heeft uitgevoerd — kunnen opgezegd worden voor eigen gebruik mits een opzeggingstermijn van zes maanden. Hij vindt dit overdreven. Het is normaal dat de eigenaar de mogelijkheid heeft om in zijn eigen goed te wonen, maar dit is geen absoluut recht. Het gaat evenwel te ver dat de eigenaar die weet dat hijzelf of een naast familielid het gehuurde goed zal nodig hebben om er in te wonen toch een huurovereenkomst zou afsluiten.

Het lid betreurt dan ook dat deze wet niet in de mogelijkheid voorziet om de opzegmogelijkheid van de verhuurder voor eigen gebruik te beperken of uit te sluiten.

Een lid vraagt aan de Minister of de verhuurder, in geval de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren, overeenkomstig artikel 8 van de wet, kan afzien van het recht om op ieder ogenblik een einde te maken aan de huurovereenkomst wegens persoonlijk gebruik.

De Minister antwoordt dat dit inderdaad mogelijk is. Hij onderstreept dat de Kamer de opzegmogelijkheden voor de verhuurder heeft gewijzigd. Daar waar in de oorspronkelijke tekst de verhuurder slechts kon opzeggen voor persoonlijk gebruik bij het verstrijken van elke driejarige periode, kan hij dit nu op ieder ogenblik. Omgekeerd, volgens de oorspron-

ment, si, selon le texte initial, le bailleur pouvait à tout moment donner congé sans motif, il ne le peut maintenant qu'à l'expiration de chaque période triennale.

Le Ministre estime, dès lors, que la solution actuelle est meilleure et qu'il est préférable d'autoriser le congé en vue d'une occupation personnelle à tout moment.

Un membre fait observer que le propriétaire peut donner congé en vue d'une occupation personnelle, en faveur de membres de sa famille jusqu'au troisième degré. Dans la loi temporaire sur les baux à loyer (22 décembre 1989), il ne pouvait donner ce congé qu'en faveur de membres de sa famille jusqu'au deuxième degré. L'intervenant demande pour quels motifs l'on a étendu cette faculté aux membres de la famille jusqu'au troisième degré.

Le Ministre déclare que l'on s'y est résolu pour tenir compte des observations du Conseil d'Etat.

Par conséquent, le bailleur peut donner congé en vue d'une occupation personnelle en faveur de ses parents, frères et sœurs ou, encore, de ses oncles et tantes.

Un membre fait observer que cette extension est utile aux bailleurs qui n'ont pas d'enfants.

L'amendement est rejeté par 11 voix et 3 abstentions.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« Au § 2 de l'article proposé, insérer, après les mots « mettre fin au bail », les mots « le cas échéant prorogé en application de l'article 11. »

Justification

Il y a 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.

Un membre précise que, dans le cas où le bailleur donne congé en vue d'une occupation personnelle, le locataire peut demander la prorogation pour circonstances exceptionnelles devant le juge de paix (en application de l'article 11).

Cet amendement pourrait entraîner à nouveau la possibilité, pour le bailleur, de donner congé en vue d'une occupation personnelle pendant la durée de la prorogation autorisée par le juge de paix.

L'auteur de l'amendement souligne que la prorogation pour circonstances exceptionnelles peut se faire quand le bail arrive à terme et dans tous les cas de congé donné par le bailleur, qu'il s'agisse de congé en

kelijke tekst kon de verhuurder op ieder ogenblik een niet gemotiveerde opzegging doen, terwijl hij dit nu slechts bij het verstrijken van iedere driejarige periode kan doen.

De Minister is dan ook van oordeel dat de huidige oplossing beter is en dat het de voorkeur verdient de opzegging voor persoonlijk gebruik op ieder ogenblik toe te laten.

Een lid merkt op dat de opzegging voor eigen gebruik mogelijk is ten gunste van familieleden tot in de derde graad. In de tijdelijke huurwet (22 december 1989) was deze opzegging slechts mogelijk ten voordele van familieleden tot in de tweede graad. Het lid vraagt welke de motieven zijn voor deze uitbreiding van begunstigden.

De Minister verduidelijkt dat deze uitbreiding gebeurt om tegemoet te komen aan de door de Raad van State gemaakte opmerkingen.

Bijgevolg kan de opzegging voor eigen gebruik gebeuren ten voordele van de ouders, de broers en zusters, of de ooms en tantes van de verhuurder.

Een lid merkt op dat deze uitbreiding nuttig is voor verhuurders die geen kinderen hebben.

Het amendement wordt verworpen met 11 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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.

Een lid verduidelijkt dat ingeval de verhuurder opzegging doet voor eigen gebruik, de huurder de verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan vragen bij de vrederechter (overeenkomstig artikel 11).

Dit amendement zou er eventueel kunnen toe leiden dat de verhuurder tijdens de door de vrederechter toegestane verlenging opnieuw zou kunnen opzeggen voor eigen gebruik.

De indiener van het amendement wijst erop dat de verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan plaatsvinden wanneer de overeenkomst verstrijkt, bij iedere opzegging door de verhuurder,

vue d'une occupation personnelle, de congé en vue de grands travaux d'aménagement ou de congé sans motif. Au cours de la durée de cette prorogation, la possibilité doit, toutefois, être donnée au propriétaire d'occuper lui-même le bien, et ce, en recourant au congé en vue d'une occupation personnelle (article 3, § 2).

Le Ministre répond que le juge de paix doit, lorsqu'il autorise une prorogation, tenir compte, non seulement des intérêts du locataire, mais aussi des intérêts du bailleur. Il doit faire la balance entre les deux.

Un membre fait observer que le juge doit prendre en considération les intérêts des deux parties. Cela signifie que les intérêts du bailleur ne doivent pas nécessairement être liés à des circonstances exceptionnelles en ce qui le concerne.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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 officielle telle que définie par les articles 475bis à 475septies 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 :

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

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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. »

ongeacht of het een opzegging wegens persoonlijk gebruik, een opzegging wegens grote verbouwingswerken of een niet-gemotiveerde opzegging betreft. Tijdens deze verlenging moet evenwel aan de eigenaar de mogelijkheid worden gegeven om zelf het goed te betrekken en dit door gebruik te maken van de opzegging voor persoonlijk gebruik (artikel 3, § 2).

De Minister antwoordt dat de vrederechter bij de toekenning van een verlenging niet alleen met de belangen van de huurder moet rekening houden, maar ook met de belangen van de verhuurder. Hij moet een afweging doen van beide belangen.

Een lid doet opmerken dat de rechter de belangen van beide partijen moet in overweging nemen. Dit betekent dat de belangen van de verhuurder niet noodzakelijk buitengewone omstandigheden in zijn hoofd moeten uitmaken.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 :

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.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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. »

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 ».

Un membre fait observer que l'extension à toutes les personnes citées dans le bail que prévoit cet amendement est exagérée et inopportune.

Un membre demande au Ministre des précisions concernant le texte du deuxième alinéa du § 2, de l'article 3 dont l'insertion est proposée à l'article 2 de la loi en projet, alinéa selon lequel le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien.

Le Ministre répond que le propriétaire peut donner congé en faveur d'une ou de plusieurs personnes, à condition qu'il s'agisse de membres de sa famille jusqu'au troisième degré.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre demande au Ministre si, lorsque le bailleur a invoqué un motif de congé déterminé (par exemple : exécution de travaux ou congé sans motif), il peut encore changer d'avis et occuper lui-même le bien. La théorie de la *via electa una*, selon laquelle le motif de congé invoqué doit être effectivement mis en œuvre, s'applique-t-elle en l'espèce ?

Le Ministre répond qu'aucun cumul n'est possible au cours de la mise en œuvre des motifs de congé invoqués.

Un membre fait observer qu'en cas de congé en vue d'une occupation personnelle, le propriétaire peut changer d'avis pour autant que les bénéficiaires soient des membres de sa famille jusqu'au troisième degré.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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. »

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 ».

Een lid merkt op dat de door dit amendement voorgestelde uitbreiding tot alle personen die opgegeven zijn in de huurovereenkomst te ruim is en bijgevolg niet wenselijk is.

Een lid vraagt aan de Minister een verduidelijking bij de tekst van het tweede lid van paragraaf 2 van artikel 3, waar gesteld wordt dat de opzegging de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken moet vermelden.

De Minister antwoordt dat de opzegging kan gegeven worden ten voordele van één persoon of van meerdere personen, mits het gaat om familieleden tot in de derde graad.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid stelt aan de Minister de volgende vraag: wanneer de verhuurder voor een bepaalde opzeggingsreden heeft gekozen, nl. ofwel de uitvoering van werken of de opzeg zonder motivering, mag hij dan nog van idee veranderen en zelf het verhuurde goed betrekken. Geldt hier de theorie van *via electa una*, d.w.z. dat men de opgegeven opzeggingsreden ook effectief ten uitvoer moet leggen ?

De Minister antwoordt dat tijdens de uitvoering van de ingeroepen opzeggingsreden geen cumul mogelijk is.

Een lid doet opmerken dat bij de opzegging wegens eigen gebruik vervanging mogelijk is, voor zover het gaat om familieleden tot in de derde graad.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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

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 six mois de préavis) mais que le preneur peut être alors parti anticipativement. Il faut dès lors compléter le texte comme exposé ci-avant.

Le Ministre déclare qu'il se peut que le locataire quitte prématurément le bien, mais qu'il ne peut en résulter une modification des obligations du bailleur. Le délai d'un an est précisément prévu pour que le bailleur dispose d'un temps suffisant pour réaliser son intention d'occuper lui-même le bien. Le délai d'un an commence au moment où le locataire quitte le bien.

Un membre fait observer que le locataire auquel le propriétaire notifie un congé en vue d'occuper lui-même le bien, peut lui-même donner un contre-congé moyennant un préavis de trois mois (article 3, § 5).

Le Ministre souligne que cela est effectivement possible et que le délai d'un an commencera à courir, dans ce cas, à la fin du préavis de trois mois que doit respecter le locataire. Il ajoute que le locataire devra dans ce cas payer une indemnité s'il donne un contre-congé au cours de la première période triennale.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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 deux ans à un an.

Le Ministre souligne que l'obligation d'occupation personnelle imposée au bailleur vaut pour une période de deux ans. Le Ministre souligne qu'il s'agit d'un choix conscient en vue de réaliser un équilibre.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

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.

De Minister verduidelijkt dat het mogelijk is dat de huurder het goed vroegtijdig verlaat, maar dat hierdoor de verplichtingen voor de verhuurder niet kunnen gewijzigd worden. De termijn van één jaar wordt juist voorzien om aan de verhuurder voldoende tijd te geven om zijn voornemen voor eigen gebruik ten uitvoer te leggen. De termijn van één jaar neemt een aanvang op het ogenblik dat de huurder het gehuurde goed verlaten heeft.

Een lid doet opmerken dat de huurder die vanwege de verhuurder een opzeg voor eigen gebruik ontvangt een tegenopzeg kan doen met een opzeggingstermijn van drie maanden (artikel 3, § 5).

De Minister wijst erop dat dit inderdaad mogelijk is en dat de termijn van één jaar dan zal ingaan op het einde van de door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn van drie maanden. Hij voegt er nog aan toe dat de huurder een schadevergoeding zal moeten betalen indien hij een tegenopzeg geeft gedurende de eerste driejarige periode.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

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

Verantwoording

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

De Minister wijst erop dat de door de wet aan de verhuurder opgelegde « bewoningsplicht » geldt voor een periode van twee jaar. De Minister onderlijnt dat dit een bewuste keuze is, ten einde een evenwicht te bewerkstelligen.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Le membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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 douze 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 douze mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de zéro à douze mois de loyer.

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 dix-huit 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 six mois et le versement d'une indemnité qui est au maximum de neuf 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.

Un membre attire l'attention sur le fait que cette indemnité de dix-huit mois est imposée pour dissuader le bailleur qui donne congé en vue d'une occupation personnelle de s'abstenir à la légère de concrétiser ce motif.

Le Ministre note que le montant de l'indemnité a été fixé à dix-huit mois uniformément, c'est-à-dire sans qu'aucune compétence d'appréciation n'ait été accordée au juge de paix.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

Un membre demande au Ministre si le locataire a automatiquement droit à une indemnité de dix-huit mois, lorsque le bailleur offre à nouveau le bien en location dès le départ du locataire.

Le Ministre souligne que le propriétaire ne sera frappé d'une sanction prévoyant le paiement d'une indemnité égale à dix-huit mois de loyer que s'il

Het lid dient het volgende amendement in :

« In § 2, 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.

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 achttien 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.

Een lid wijst erop dat deze schadevergoeding van achttien maanden wordt opgelegd om de verhuurder die een opzegging geeft voor persoonlijk gebruik ervan te weerhouden lichtzinnig van de uitvoering van dit motief af te zien.

De Minister wijst erop dat het bedrag van de schadevergoeding op uniforme wijze — dus zonder enige appreciatiebevoegdheid voor de vrederechter — werd vastgesteld op achttien maanden.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Een lid vraagt aan de Minister of de huurder onmiddellijk aanspraak kan maken op de schadevergoeding van achttien maanden wanneer de verhuurder onmiddellijk na de ontruiming van het goed door de huurder, het goed te huur stelt.

De Minister onderstreept dat de eigenaar slechts zal getroffen worden door de sanctie van de betaling van de achttien maanden huur indien hij het

n'occupe pas effectivement le bien dans les délais (dans l'année) et en permanence pendant au moins deux ans. Le simple affichage ultérieur d'une annonce de mise en location n'entraîne pas automatiquement l'application de la sanction.

Le préopinant demande au Ministre si cette disposition légale doit être interprétée en ce sens que, si le bailleur donne un congé en vue d'une occupation personnelle, il doit occuper le bien dans l'année et qu'en attendant, il ne peut pas le donner en location à un tiers.

Le Ministre déclare que cette interprétation est la bonne.

Un membre demande s'il est exact que le locataire ne peut réclamer l'indemnité qu'au terme d'un an, à moins qu'il puisse prouver que le bien a été donné avant cela en location à un tiers.

Le Ministre répond affirmativement.

Le même membre estime que, si le bien est effectivement occupé par la personne désignée, mais non pendant la période prescrite de deux ans, le locataire ne peut engager une action qu'au bout de deux ans, à moins de pouvoir prouver que le bien a été donné en location avant cela à un tiers.

Le Ministre partage ce point de vue, pour autant que la personne à laquelle le bien est donné en location ne soit pas un membre de la famille jusqu'au troisième degré du propriétaire.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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 matière 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 feraient 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.

gehuurde goed niet tijdig (binnen het jaar) en gedurende tenminste twee jaar werkelijk en doorlopend betreft. Het loutere feit van het aanbrengen van een affiche van tehuurstelling, leidt niet automatisch tot de toepassing van de sanctie.

De vorige spreker vraagt aan de Minister of deze wetsbepaling als volgt moet worden uitgelegd: indien de verhuurder opzegt voor persoonlijk gebruik, dan moet hij het goed betrekken binnen het jaar. In afwachting mag hij het goed evenwel niet verhuren aan een derde.

De Minister is het met deze zienswijze eens.

Een lid vraagt of het juist is dat de huurder de schadevergoeding slechts kan vorderen na het verstrijken van de termijn van één jaar, tenzij hij kan bewijzen dat het goed inmiddels werd verhuurd aan een derde.

De Minister gaat hiermee akkoord.

Hetzelfde lid is van oordeel dat indien het goed daadwerkelijk betrokken wordt door de aangeduide persoon, maar niet gedurende de voorgeschreven periode van twee jaar, de huurder de vordering slechts na twee jaar kan inleiden, tenzij hij kan bewijzen dat voordien het goed aan een derde is verhuurd geworden.

De Minister is het hiermee eens voor zover de persoon aan wie het goed verhuurd wordt geen familielid tot in de derde graad is van de eigenaar.

Een lid dient het volgende amendement in:

« 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 hoedanigheid 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.

Le Ministre souligne qu'en cas de travaux à effectuer dans un logement classé, le bailleur doit respecter l'affectation du bien loué.

Il précise également que le bailleur peut, si cela s'impose, démolir le bien pour le reconstruire ou le rénover.

Le Ministre fait remarquer qu'en cas de résiliation du bail pour cause de transformations, le bailleur doit être en possession d'un des documents exigés par la loi (par exemple une attestation n° 1 ou n° 2 de l'urbanisme) dès le moment où il donne congé.

Un membre regrette que la loi ne prévoie pas que le « coût net » doive dépasser trois années de loyer. Elle prescrit seulement que le « coût » doit être supérieur à trois années de loyer. Il n'est donc pas tenu compte des primes à la rénovation.

L'intervenant fait remarquer que, pour les petits loyers, le seuil de trois années n'est pas très élevé. En l'occurrence, les travaux ne devront pas être tellement importants. Il n'est donc pas tenu compte du montant qui sera finalement payé par le propriétaire.

Un membre soulève le problème suivant. Supposons que des travaux importants doivent être exécutés dans un immeuble à appartements. Deux problèmes se posent. Tout d'abord, la résiliation pour cause de transformations importantes n'est possible qu'à l'expiration d'un triennat. En pratique, cette date se situera donc à un moment différent pour chaque appartement. En second lieu, les travaux doivent être exécutés très rapidement: ils doivent commencer dans les six mois et être achevés dans les dix-huit mois de la restitution des lieux par le preneur.

Le Ministre répond qu'en pareil cas, le propriétaire fera bien de ne conclure que des baux à durée limitée, de manière telle que les différentes dates d'expiration soient très proches les unes des autres. Sinon, il devra attendre la fin d'un triennat pour chacun des contrats.

Un membre demande si un des documents requis par la loi doit être joint au congé donné pour cause de travaux de transformation.

Le Ministre confirme qu'au moment du congé, un des documents justificatifs doit être disponible.

Un membre demande au Ministre si en cas d'expropriation également, les travaux doivent être entamés dans les six mois du délaissement des lieux par le preneur.

Le Ministre répond par l'affirmative.

De Minister onderstreept dat de verhuurder bij de uitvoering van werken aan een geklasseerde woning, de bestemming van het goed moet in acht nemen.

Hij verduidelijkt tevens dat de verhuurder het goed mag afbreken indien dit nodig is om het goed te verbouwen of te renoveren.

De Minister merkt op dat, bij een opzegging wegens grote verbouwingswerken, de verhuurder reeds op het ogenblik van de opzegging in het bezit moet zijn van één van de door de wet vereiste documenten (bv. een stedenbouwkundig attest nr. 1 of nr. 2).

Een lid betreurt dat in de wet niet wordt ingeschreven dat de « netto kosten » drie jaar huur moeten te boven gaan. In de wet wordt enkel gesteld dat de « kosten » meer dan drie jaar huur moeten bedragen. Er wordt dus geen rekening gehouden met de renovatiepremies.

Het lid wijst erop dat bij kleine huren de drempel van drie jaar huur niet zo hoog is. De werken zullen dan eigenlijk niet zo belangrijk moeten zijn. Er wordt dus geen rekening gehouden met het bedrag dat uiteindelijk door de eigenaar zal worden betaald.

Een lid stelt het volgende probleem aan de orde. Aan een appartementsgebouw moeten bij veronderstelling aanzienlijke werken worden uitgevoerd. Het lid ziet hierbij twee problemen. Op de eerste plaats is de opzegging wegens grote verbouwingswerken slechts mogelijk na het verstrijken van een driejarige periode. Dit zal in de praktijk dus bij ieder appartement op een verschillend tijdstip zijn. Op de tweede plaats moeten de werken zeer snel worden uitgevoerd: zij moeten een aanvang nemen binnen de zes maanden en beëindigd zijn binnen de achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

De Minister antwoordt dat in dergelijk geval de eigenaar er goed zal aan doen slechts huurovereenkomsten met een beperkte duur toe te staan, zodanig dat de verschillende tijdstippen van beëindiging nauw op elkaar aansluiten. Doet hij dit niet, dan zal hij bij elk van de contracten het einde van een driejarige periode moeten afwachten.

Een lid vraagt of bij de opzegging wegens grote verbouwingswerken één van de door de wet vereiste documenten moet gevoegd worden.

De Minister bevestigt dat op het ogenblik van de opzegging één van de stavingsstukken moet aanwezig zijn.

Een lid vraagt aan de Minister of ook in geval van onteigening de werken moeten aangevat worden binnen de zes maanden na de ontruiming van het goed door de huurder.

De Minister antwoordt hierop bevestigend.

Un membre fait remarquer que le cas précité ne peut se présenter que si le bailleur est l'Etat, une commune ou un organisme de droit public disposant d'un pouvoir d'expropriation.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 3 proposé, § 3, alinéa 1^{er}, 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.

Cet amendement ne fait l'objet d'aucune discussion.

Il est rejeté par 10 voix contre 3.

Un autre amendement est libellé comme suit :

« 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. »

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 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.

Cet amendement, qui n'a donné lieu à aucune discussion, est rejeté par 10 voix contre 3.

Een lid merkt hierbij op dat het voornoemde geval zich enkel kan voordoen indien de verhuurder de Staat, een gemeente of een publiekrechtelijke instelling is die over een onteigeningsbevoegdheid beschikt.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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.

Dit amendement gaf geen aanleiding tot bespreking.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een volgend amendement wordt ingediend, luidend als volgt :

« 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. »

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.

Dit amendement, dat geen aanleiding gaf tot bespreking, wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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.

Cet amendement, qui n'a fait non plus l'objet d'aucune discussion, est rejeté par 10 voix contre 3.

Le même membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 3 proposé, § 3, quatrième alinéa, remplacer les mots « équivalente à 18 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 douze mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de zéro à douze mois de loyer.

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 dix-huit 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 six mois et le versement d'une indemnité qui est au maximum de neuf mois de loyer.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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 zes 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 6 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 6 maanden heeft opgezegd, maar de huurder vervolgens voortijdig het goed verlaat. De bedoelde alinea moet dan ook met de bovenstaande zinsnede worden aangevuld.

Dit amendement, dat evenmin aanleiding gaf tot bespreking, wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Hetzelfde lid dient het volgend amendement in :

In § 3, vierde lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « die gelijk is aan 18 maanden huur » te vervangen door de woorden « die 12 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 twaalf maanden huur mag bedragen. De vrederechter beschikt aldus over een waaier van mogelijkheden gaande van zero tot twaalf maanden huur.

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 achttien 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 zes maanden en mits hij een vergoeding van ten hoogste negen maanden huur betaalt.

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

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 3 proposé, § 3, supprimer le dernier alinéa. »

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 ressortissent à la vie privée. De telles dispositions sont à proscrire.

L'auteur fait remarquer que l'alinéa visé n'est pas le dernier, mais l'avant-dernier, et il rectifie son amendement dans ce sens.

Cet amendement est retiré après discussion.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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 trois ou six ans sans motif mais moyennant le paiement d'une indemnité.

Il ne paraît pas opportun de permettre à un contractant de « racheter » un droit.

Cet amendement est rejeté par 11 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement ci-après :

« Au § 4 de l'article 3 proposé, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Cette indemnité est équivalente à douze mois ou neuf 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 francs. »

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

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

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 3, § 3, het laatste lid te doen vervallen. »

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.

De auteur doet opmerken dat hier het voorlaatste lid in plaats van het laatste lid bedoeld wordt en verbetert in die zin zijn amendement.

Dit amendement wordt na bespreking ingetrokken.

Een lid dient het volgende amendement in :

« In het voorgestelde artikel 3, § 4 te doen vervallen. »

Verantwoording

Aangezien het wetsontwerp negen jaar als basis-huurtermijn stelt en de huurder zekerheid van bewoning wil bieden, is het niet logisch dat de verhuurder na drie of zes jaar zonder opgaaf van redenen, maar met betaling van een vergoeding, een einde kan maken aan de huurovereenkomst.

Het gaat niet op een contractant in staat te stellen een recht « terug te kopen ».

Dit amendement wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 rege-

principe de sécurité du logement en prévoyant une généralisation du bail à durée déterminée — fixée à une période de neuf ans —, résiliable légalement à chaque triennat.

Plus grave, les limitations légales de congés risquent d'être entièrement effacées par l'article 3, § 4, 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 six 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 premier et au deuxième triennat, puisque au terme du troisième triennat le bail prend fin, conformément au § 1^{er} du présent article.

Cet amendement est rejeté sans autre discussion, à l'unanimité des 13 membres présents.

Un autre membre dépose un amendement, libellé comme suit :

« Au deuxième alinéa du § 4 de l'article 3 proposé, remplacer les mots « neuf mois » par les mots « six mois » et les mots « six mois » par les mots « trois 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'article 3, le preneur peut à tout moment quitter les lieux loués moyennant paiement d'une indemnité modérée de trois mois

ringsontwerp beknot 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.

Bedenkelijker 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.

Dit amendement wordt zonder verdere bespreking eenparig verworpen door de 13 aanwezige leden.

Een ander lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« 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

maximum, tandis que l'indemnité à payer par le bailleur à des moments précis, en l'occurrence la fin des premier et deuxième triennats, 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.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement, libellé comme suit :

« 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.

Le Ministre attire l'attention sur le déséquilibre qu'il y aurait entre, d'une part, l'amélioration du texte et, d'autre part, le risque sérieux que la nouvelle loi ne puisse entrer en vigueur au moment où la loi provisoire prendra fin.

Le Ministre souhaite également contacter les groupes de la majorité de la Chambre pour connaître l'attitude qu'ils adopteront à l'égard du texte voté par le Sénat.

L'auteur ne maintient son amendement que si celui-ci est adopté à l'unanimité par la majorité et la minorité.

Une discussion se développe alors sur le contenu de l'amendement.

Le Ministre fait remarquer que notre droit connaît de nombreux exemples d'obligations financières pour lesquelles le délai de paiement n'est pas fixé.

D'autre part, le Ministre demande ce qu'il adviendrait si le preneur demandait une prorogation pour circonstances exceptionnelles, en application de l'article 11.

L'auteur de l'amendement interprète les choses de la manière suivante: le bailleur donne congé en s'engageant à payer l'indemnité prévue. Si cette indemnité n'est pas payée, le congé est inopérant et le

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.

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een ander lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« 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 met betrekking tot het tijdsbestek waarbinnen de vergoeding betaald dient te worden.

De Minister vestigt de aandacht op een onevenwicht tussen enerzijds de verbetering van de tekst en anderzijds het groot risico dat de nieuwe wet niet in werking zal kunnen treden wanneer de voorlopige wet een einde neemt.

De Minister wenst ook de meerderheidsgroepen in de Kamer te contacteren om te vernemen welke houding zij op de tekst goedgekeurd in de Senaat, zullen aannemen.

De auteur houdt zijn amendement ook maar staande wanneer dit unaniem door meerderheid en minderheid zou aanvaard worden.

Inmiddels ontspint er zich een discussie omtrent de inhoud van dit amendement.

De Minister merkt op dat er in ons recht tal van voorbeelden zijn van financiële verbintenissen zonder een termijnbepaling binnen dewelke er dient betaald te worden.

Anderzijds stelt de Minister de vraag wat er zou gebeuren indien de huurder in toepassing van artikel 11 verlenging vraagt wegens buitengewone omstandigheden.

De auteur van het amendement interpreteert het als volgt: er wordt een opzeg gegeven onder de voorwaarde van betaling der voorziene vergoeding. Indien deze vergoeding niet betaald wordt, gaat de

preneur continue d'occuper le bien loué. Si la Commission acceptait cette interprétation, l'auteur de l'amendement pourrait retirer celui-ci.

Un membre déclare pouvoir se rallier à cette interprétation, mais il propose de modifier le texte et d'indiquer que l'indemnité doit être payée avant la fin du bail.

Un autre membre ne peut marquer son accord sur cette interprétation et craint que si l'indemnité est payée avant la fin du bail, le preneur ne puisse continuer à occuper le bien. Selon lui, l'indemnité devrait être réglée en même temps que le paiement des dommages locatifs auxquels le preneur serait tenu, le cas échéant.

Un membre compare l'obligation de payer l'indemnité à l'indemnité d'expropriation qui doit être payée à titre provisionnel par l'expropriateur pour pouvoir disposer du bien. Ce point de vue est toutefois contesté par un autre membre qui fait remarquer que l'indemnité d'expropriation se rapporte au bien immeuble, tandis que par l'indemnité dont il est ici question, le propriétaire achète le droit de faire partir le preneur.

L'auteur de l'amendement signale encore que celui-ci comporte une dérogation au droit commun. En droit commun, une créance est quérable. En l'occurrence, le bailleur devra payer l'indemnité avant l'expiration du bail.

A la question de savoir ce qu'il adviendra si le bailleur ne paie pas l'indemnité, l'auteur répond que le preneur continuera d'occuper le bien, puisque le bailleur n'a pas satisfait aux conditions qui lui permettaient de mettre fin au bail.

Le Ministre fait remarquer que cette protection n'a qu'une portée limitée et qu'elle ne vaudrait que pour les preneurs qui occuperaient toujours le bien dans les huit derniers jours.

Un autre membre estime que le preneur n'a pas le droit de continuer à occuper le bien si le preneur n'a pas payé l'indemnité avant l'expiration du bail. Si le preneur continue malgré tout d'occuper le bien, il serait en tout cas redevable d'une indemnité d'occupation.

Le Ministre déclare que les modalités de paiement de cette indemnité sont soumises au droit commun.

A la suite de cette discussion, l'amendement est retiré par son auteur.

opzeg niet door en blijft de huurder in het gehuurde goed. Indien de Commissie deze interpretatie zou aanvaarden, zou de auteur zijn amendement kunnen intrekken.

Een lid kan deze interpretatie bijtreden maar stelt voor de tekst te wijzigen en te stellen dat de vergoeding moet betaald worden voor het einde van de huurovereenkomst.

Een ander lid kan zich met deze interpretatie niet akkoord verklaren en vreest dat indien de vergoeding betaald wordt vóór het einde van de huurovereenkomst, de huurder in het goed zou kunnen blijven. De vergoeding zou, volgens het lid, samen moeten geregeld worden met de betaling van de huurschade waar toe de huurder eventueel zou gehouden zijn.

Een lid vergelijkt de verplichting tot betaling van de vergoeding met de onteigeningsvergoeding, die voorafgaandelijk door de onteigenaar ten provisionele titel dient betaald te worden om over het goed te kunnen beschikken. Deze zienswijze wordt echter bestreden door een ander lid dat doet opmerken dat de onteigeningsvergoeding betrekking heeft op het onroerend goed terwijl met de vergoeding waarvan hier sprake de eigenaar het recht koopt om de huurder te doen vertrekken.

De auteur van het amendement wijst er nog op dat dit amendement een afwijking van het gemeen recht inhoudt. Volgens het gemeen recht is een schuldverordering haalbaar. In dit geval dient de verhuurder voor het verstrijken van de huurovereenkomst de vergoeding te betalen.

Op de vraag wat er gebeurt als de vergoeding door de verhuurder niet betaald wordt, antwoordt de auteur dat de huurder alsdan blijft zitten daar de verhuurder niet voldaan heeft aan de voorwaarden onder dewelke hij de huurovereenkomst kon beëindigen.

De Minister merkt op dat deze bescherming slechts een beperkte draagwijdte heeft en alleen zou gelden voor huurders die de laatste acht dagen nog in het goed zijn gebleven.

Een ander lid meent dat de huurder niet in het goed mag blijven indien de verhuurder de vergoeding niet heeft betaald vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. Zo de huurder toch in het goed zou blijven zal hij alleszins een bezettingsvergoeding verschuldigd zijn.

De Minister verklaart dat de wijze waarop die vergoeding bepaald moet worden onderworpen is aan de regels van het gemeen recht.

Ten gevolge van deze bespreking wordt het amendement ingetrokken.

Un membre dépose un amendement ainsi libellé :

« 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 quatrième 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. »

Justification

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.

Le Ministre fait remarquer que l'article 11 permet au juge de réduire ou de supprimer l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

L'auteur de l'amendement retire celui-ci.

Un membre dépose un amendement libellé comme suit :

« 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 trois mois.

Il y a là un énorme déséquilibre, créé par le projet : neuf ans = 108 mois pour les bailleurs, contre trois mois pour les preneurs soit 36 fois moins !

Een lid dient een amendement in luidende als volgt.

« Aan het slot van § 4 van het voorgestelde artikel 3 een vierde lid toe te voegen, luidende :

« Beroept de huurder zich op de toepassing van artikel 11 en verkrijgt hij een verlenging, dan wordt het aantal maanden vergoeding dat door de verhuurder moet worden betaald, verminderd met het aantal maanden waarmee de huurovereenkomst werd verlengd.

De maanden waarvoor een vergoeding is verschuldigd moeten worden verrekend. »

Verantwoording

1. Wanneer de verhuurder de huur opzegt, dan kan de huurder op zijn beurt hetzelfde doen, wat hem er al dan niet toe verplicht, naargelang van het tijdstip, zelf een vergoeding te betalen aan de verhuurder.

2. Indien de huurder daarentegen een verlenging vraagt en verkrijgt, is er hoe langer hoe minder reden om een vergoeding uit te betalen.

3. Om berekeningen in de ene of andere zin te vermijden, moeten de maanden waarvoor vergoeding verschuldigd is, verrekend worden.

De Minister doet opmerken dat overeenkomstig artikel 11 de rechter de vergoeding bij toepassing van artikel 3, § 4, kan beperken of opheffen.

De auteur trekt zijn amendement in.

Een lid dient een amendement in, luidende als volgt :

« 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 !

De plus, au paragraphe 3 de l'article 3, il est imposé au bailleur un préavis de six 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, trois mois peuvent être insuffisants pour permettre de retrouver un nouveau locataire.

Un autre membre envisage l'hypothèse suivante: le preneur, lié par un contrat à durée déterminée, demande la prorogation pour cause de circonstances exceptionnelles, en application de l'article 11.

Pendant la durée de la prorogation accordée, le preneur peut-il mettre un terme au bail en application du § 5 ou l'application de ce § 5 est-elle exclue dans le cas envisagé?

Le Ministre confirme que l'application du § 5 est exclue.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant:

« 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^{re}, la 2^e ou la 3^e année du premier triennat. »

Justification

La nouvelle mouture du projet prévoit une indemnité de trois, de deux ou d'un mois à payer au bailleur, si le preneur part pendant la première, la seconde ou la troisième 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.

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 opzeggingstermijn 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 tekort om hem in staat te stellen een nieuwe huurder te vinden.

Een ander lid stelt de volgende hypothese: de huurder, gebonden door een huurovereenkomst van bepaalde duur, vraagt in toepassing van artikel 11 de verlenging op grond van buitengewone omstandigheden.

Kan tijdens de toegestane verlenging de huurder een einde stellen aan de huurovereenkomst in toepassing van § 5 of is in dit geval de toepassing van § 5 uitgesloten?

De Minister bevestigt dat de toepassing van § 5 is uitgesloten.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in:

« In het voorgestelde artikel 3, § 5, tweede lid, de tweede zin 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 niet 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.

Les indemnités prévues risquent d'être de plus théoriques, les preneurs n'ayant souvent pas les fonds pour les verser.

Notons enfin que même dans l'hypothèse envisagée au § 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.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

Le même membre dépose l'amendement ci-après :

« 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.

Le Ministre souligne le danger que crée cet amendement : le droit commun règle la situation visée par celui-ci. Comme aucune réglementation expresse n'est prévue pour d'autres cas, on pourrait raisonner *a contrario*.

L'amendement est superflu, puisque cette matière est réglée par le droit commun.

Le commissaire retire son amendement.

Un autre membre dépose un amendement libellé comme suit :

« 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 paragraphe, sans pour autant qu'elle puisse excéder trois ans. »

Justification

Dans les §§ 2, 3 et 4 de l'article 3 de la nouvelle section II, les parties ont la possibilité d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation du bailleur.

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.

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Hetzelfde lid dient het volgende amendement in :

« 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.

De Minister wijst op het gevaar dat door dit amendement wordt geschapen : het gemeenrecht regelt de toestand waarop dit amendement betrekking heeft. Vermits er voor andere gevallen geen uitdrukkelijke regeling wordt voorzien zou men *a contrario* kunnen redeneren.

Het amendement is overbodig vermits het gemeenrecht dit regelt.

Het lid trekt zijn amendement in.

Een lid dient een amendement in luidende als volgt :

« 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 huurder beperken of uitsluiten.

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.

Le Ministre répond qu'à la Chambre, on a fait à ce sujet un choix politique sur lequel il ne désire pas revenir. Il signale également que l'amendement vise dans tous les cas à exclure la possibilité de mettre fin au bail.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 4.

Un commissaire dépose un amendement libellé comme suit :

« Remplacer le § 6 de l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Par dérogation au § 1^{er}, le bail peut également être conclu par écrit pour une durée de un 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 moins un mois avant l'expiration du bail.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà de la période d'occupation de un an, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans. »

Justification

La possibilité de prévoir des contrats écrits d'une durée de trois ans est une exception à la règle générale qui fixe la durée à neuf 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.

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 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 tenminste 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.

De Minister antwoordt dat in de Kamer desbetreffende een politieke keuze werd gemaakt waarop hij niet wenst terug te komen. Tevens wijst hij erop dat het amendement een verzaking van de huurovereenkomst te beëindigen in alle gevallen beoogt.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 4.

Een lid dient een amendement in luidende als volgt :

« 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 drie jaar te voorzien, is een uitzondering op de algemene regel die de duur op negen jaar vaststelt.

Die bepaling heeft veel weg van een overeenkomst op proef, met het risico dat de gewaarborgde woonzekerheid wordt ondergraven.

De tels contrats permettent aux bailleurs de résilier sans motif le bail au terme des trois premières années, d'augmenter le loyer hors index tous les trois 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 dans 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.*

L'auteur de l'amendement estime que la disposition du § 6 permet au bailleur de mettre fin au bail pour une durée déterminée à la fin de chaque triennat, pour ensuite louer le logement à un nouveau preneur, en modifiant le montant du loyer. Le propriétaire échappe ainsi à l'application de la loi en projet. L'auteur de l'amendement considère que la disposition actuelle du § 6 entraînera un certain nombre d'abus, qui ne pourront être combattus et qui compromettent la fiabilité de l'ensemble du projet.

Un autre membre se dit contrarié, lui aussi, par la disposition du § 6 et croit qu'il faudra surveiller scrupuleusement l'application de cette loi. Si l'exception devenait la règle générale, le législateur devrait à nouveau intervenir.

Le Ministre rappelle que la disposition du § 6 fait partie d'un système équilibré au sujet duquel un accord politique est intervenu.

En outre, le Ministre croit que, généralement, le bailleur ne tient guère à changer chaque fois de preneur.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 1.

Un commissaire dépose l'amendement suivant:

« A. *Au troisième alinéa du § 6 de l'article 3 proposé, supprimer les mots « aux mêmes conditions ».*

B. *Au quatrième alinéa du § 6 de l'article 3 proposé, remplacer les mots « la conclusion » par les mots « l'entrée en vigueur. »*

Justification

A. *De par la nature de la prorogation, un contrat est prorogé aux mêmes conditions qu'il a été conclu. Il doit être possible de prévoir d'éventuelles modifications des conditions au moment du renouvellement. Le bail initial peut, par exemple, stipuler que le pre-*

Dergelijke overeenkomsten bieden de verhuurder de mogelijkheid de huurovereenkomst na het verstrijken van de drie eerste jaren zonder motivering te beëindigen en de huurprijs los van de indexkoppeling om de drie 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.*

De auteur meent dat de bepaling van § 6 aan de verhuurder toelaat op het einde van elke drie jaar de huurovereenkomst van bepaalde duur te beëindigen om vervolgens de woning aan een nieuwe huurder tegen een nieuwe huurprijs te verhuren. Alzo ontsnapt de eigenaar aan de toepassing van deze wet. Omwille van de huidige bepaling van § 6 meent de auteur van het amendement dat er zich een aantal misbruiken zullen voordoen die niet kunnen bestreden worden en waardoor de geloofwaardigheid van heel het ontwerp in het gedrang komt.

Een ander lid verklaart ook moeite te hebben met de bepaling van § 6 en meent dat de toepassing van deze wet nauwlettend in het oog moet gehouden worden. Voor het geval de uitzondering algemene regel zou worden dient de wetgever opnieuw in te grijpen.

De Minister herinnert eraan dat de bepaling van § 6 deel uitmaakt van een evenwichtig stelsel waaromtrent er een politiek akkoord werd gevonden.

Daarenboven meent de Minister dat de verhuurder er doorgaans niet op gesteld is telkens van huurder te veranderen.

Het amendement wordt verworpen met 12 stemmen tegen 1.

Een lid dient het volgende amendement in:

« 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 bij-*

neur doit peindre ou tapisser l'habitation ou que le bail est valable pour un an. Cela n'aurait guère de sens d'exiger qu'il en soit également ainsi au moment de renouveler le bail.

B. Le § 6 a pour objet de permettre la conclusion d'un bail ou de baux successifs pour une durée totale de trois ans au maximum.

Dans la justification de l'amendement voté par la Chambre, la condition du congé se basait sur l'idée qu'en agissant de la sorte, on évitait des surprises à l'expiration de ce terme de trois ans. On entendait indubitablement par là que le congé devait être donné un mois avant le troisième anniversaire de l'entrée en vigueur du premier bail.

Amendement subsidiaire à la partie A de l'amendement précédent :

« Au troisième alinéa du § 6 de l'article 3, remplacer les mots « aux mêmes conditions » par les mots « avec le même loyer de base et le même indice de base. »

Justification

Cette formulation permet le renouvellement à d'autres conditions, à l'exception du loyer, qui doit rester le même.

L'auteur de l'amendement pense que le but de la Chambre a été d'autoriser un renouvellement au même loyer et au même index.

Si l'on maintient l'expression « aux mêmes conditions », il est exclu qu'un bail conclu initialement pour trois mois soit, renouvelé pour six mois, puisqu'il ne le serait pas à la même condition.

Se référant à son amendement subsidiaire, l'auteur estime que les mots « aux mêmes conditions » signifient « avec le même loyer de base et le même index de base ».

Après un long échange de vues, la Commission estime que le terme « aux mêmes conditions » ne porte pas sur la durée, puisque le texte prévoit explicitement que la durée totale ne peut excéder trois ans.

Les mots « mêmes conditions » concernent bel et bien les aspects pécuniaires.

En ce qui concerne l'amendement B, le Ministre rappelle que l'on a retenu la date de la conclusion du bail pour éviter toute difficulté en matière de preuve. Si l'on prenait la date de l'entrée en vigueur, il faudrait faire la preuve d'une série de faits. Les difficultés sou-

voorbeeld 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 vóór de derde verjaardag van de inwerkingtreding van de eerste overeenkomst moest gebeuren.

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 een vernieuwing onder andere voorwaarden gebeuren met uitzondering van de prijs die dezelfde moet blijven.

De auteur van het amendement meent dat het de bedoeling van de Kamer is geweest een vernieuwing toe te staan tegen eenzelfde huurprijs en eenzelfde index.

Indien men de term « onder dezelfde voorwaarden » behoudt is het niet mogelijk dat een oorspronkelijke huurovereenkomst van drie maanden, thans wordt hernieuwd voor zes maanden vermits dit niet onder dezelfde voorwaarde is.

Verwijzend naar zijn subsidiaire amendement is de auteur van oordeel dat de woorden « onder dezelfde voorwaarden » betekenen « met dezelfde basishuurprijs en hetzelfde basisindexcijfer ».

Na een ruime gedachtenwisseling is de Commissie van oordeel dat de term « dezelfde voorwaarden » geen betrekking heeft op de duur vermits de tekst uitdrukkelijk voorziet dat de totale duur de drie jaar niet mag overschrijden.

De termen « dezelfde voorwaarden » hebben wel betrekking op de pecuniaire aspecten.

Wat betreft het amendement B herinnert de Minister eraan dat de datum van sluiting der overeenkomst werd genomen om alle bewijsmoeilijkheden uit te sluiten. Indien men de datum van de inwerkingtreding neemt moet men een aantal feitelijkheden

levées par l'administration de la preuve disparaissent dès l'instant où l'on se réfère à la date de la conclusion du bail.

A la suite de cette discussion, l'ensemble de l'amendement est retiré.

Un autre membre dépose un amendement semblable à celui figurant ci-dessus *sub B*.

Cet amendement est libellé comme suit :

« Au § 6, 4^e et 5^e alinéas, de l'article 3 proposé, remplacer les mots « la conclusion du bail initial » par les mots « de l'entrée en vigueur du bail initial. »

Justification

Un bail débute non pas au moment où les parties signent la convention, mais bien à la date de l'entrée en vigueur du contrat.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un commissaire dépose un amendement libellé comme suit :

« Au § 6, dernier alinéa, de l'article 3 proposé, ajouter une phrase libellée comme suit :

« Il se poursuit aux conditions du bail original. »

Justification

Il faut éviter que les dispositions du § 6 ne permettent d'éluder les conséquences de la durée de principe de neuf 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.

L'auteur de l'amendement évoque l'hypothèse suivante :

Le bailleur met fin, moyennant préavis, à un bail écrit de trois ans. Les mêmes parties s'engagent dans des négociations, qui aboutissent à un bail de neuf ans.

bewijzen. Deze bewijsmoeilijkheden komen te vervallen wanneer de datum van de sluiting van de huurovereenkomst in aanmerking wordt genomen.

Ten gevolge van deze bespreking wordt het amendement in zijn geheel ingetrokken.

Een ander lid dient een amendement in dat vergelijkbaar is met het amendement *sub B* hierboven.

Het luidt als volgt :

« In het vierde en vijfde lid van § 6 van het voorgestelde artikel 3 de woorden « is gesloten » telkens te vervangen door de woorden « in werking is getreden. »

Verantwoording

Een huurovereenkomst begint niet te lopen op het ogenblik waarop de partijen het contract ondertekenen, maar wel op de datum waarop de overeenkomst ingaat.

Het amendement wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Een lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« 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 negen jaar voor overeenkomsten inzake woninghuur.

Meer bepaald dient te worden vermeden dat de verhuurder na drie jaar de overeenkomst opzegt en vervolgens beslist een huurovereenkomst van negen jaar te sluiten met dezelfde huurder, maar op andere voorwaarden.

Het amendement bepaalt dat de huurovereenkomst op dezelfde voorwaarde wordt voortgezet.

De auteur van het amendement stelt de volgende hypothese :

De verhuurder stelt bij middel van een opzeg een einde aan een schriftelijke huurovereenkomst van drie jaar. Tussen dezelfde partijen wordt onderhandeld wat aanleiding geeft tot een huurovereenkomst van negen jaar.

Un commissaire désire savoir si ce dernier bail est un nouveau bail qui peut s'écarter du loyer fixé par le bail précédent.

Le Ministre lui répond qu'il s'agit effectivement ici d'un nouveau bail dans lequel le loyer peut être fixé librement. Il ajoute que l'objectif visé par l'auteur n'est pas atteint dans cet amendement.

L'amendement est retiré par son auteur.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

« 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 toute 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 loyer, 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.

Een lid wenst te weten of deze laatste overeenkomst een nieuwe huurovereenkomst is waarin mag afgeweken worden van de huurprijs bepaald in de vorige overeenkomst.

De Minister antwoordt hierop dat het hier inderdaad gaat om een nieuwe huurovereenkomst waarin vrij de huurprijs mag bepaald worden. Verder verklaart de Minister dat met dit amendement het door de auteur beoogd objectief niet wordt bereikt.

De auteur trekt zijn amendement in.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 voortzetting 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 te 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 verdragingsmaneuvers, 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 verdragings-taktiek 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 impossibles.

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 biens.

Cet amendement est rejeté par 8 voix contre 3 et 1 abstention.

Un membre dépose un amendement libellé comme suit :

« Après l'article 3 proposé, insérer un article 3bis (nouveau), rédigé comme suit :

« Article 3bis. — L'article 1742 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1742. — 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.

L'auteur de l'amendement considère que le décès du preneur crée une situation particulière à laquelle les héritiers devraient pouvoir mettre fin, moyennant un préavis sans la moindre indemnité.

Le Ministre lui répond que le projet permet aux héritiers du preneur de mettre fin au bail. Il ne voit toutefois pas pour quelle raison, dans un tel cas, aucune indemnité ne devrait être payée, comme le prévoit le § 5. Une réglementation des cas de force majeure sort du cadre du projet en discussion. Elle nécessite une nouvelle initiative.

L'amendement est retiré par son auteur.

L'article 3 est adopté par 9 voix contre 3.

Naast ernstige tekortkomingen van de huurder (gewoonlijk het feit dat hij de huurprijs niet betaalt), welke tekortkomingen door de rechter gesanctionneerd 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.

Dit amendement wordt verworpen met 8 tegen 3 stemmen, bij 1 onthouding.

Een lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« Na het voorgestelde artikel 3, een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 3bis. — Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 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 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.

De auteur is van oordeel dat het overlijden van de huurder een speciale toestand creëert waaraan de erfgenamen een einde zouden moeten kunnen stellen mits het geven van een opzegging zonder enige vergoeding.

De Minister antwoordt hierop dat het ontwerp de erfgenamen van de huurder in de gelegenheid stelt om de huurovereenkomst te beëindigen. De Minister ziet echter niet in waarom in dit geval geen vergoeding zou moeten betaald worden zoals voorzien in § 5. Een regeling voor de gevallen van overmacht valt buiten het bestek van dit ontwerp. Hiervoor is een nieuw initiatief noodzakelijk.

De auteur trekt zijn amendement in.

Artikel 3 wordt aangenomen met 9 tegen 3 stemmen.

Article 4 proposé: Cession et sous-location

Un commissaire dépose un amendement, libellé comme suit:

« Au § 1^{er} de l'article 4 proposé, supprimer les mots », incluse dans l'accord sur la cession du bail. »

Justification

Le propriétaire-bailleur n'intervient pas en tant que partie dans l'accord conclu entre le cédant et le cessionnaire et appelé ici « accord sur la cession du bail ». Etant un tiers à l'égard de cet accord, il ne peut y stipuler quoi que ce soit. Une telle clause peut néanmoins être insérée dans le bail (qui est cédé) ou dans un écrit ultérieur autorisant la cession du bail.

Le Ministre répond qu'il sera impossible de procéder à la cession lorsque le bailleur n'aura pas donné son accord au préalable et par écrit.

Nous voulons éviter la situation suivante: un bail est cédé. Après neuf ans, le cessionnaire s'adresse au cédant, qui se souvient encore à peine du bail. La réglementation proposée actuellement libère le cédant de ses engagements, à la condition que le propriétaire-bailleur ait donné son accord préalable et écrit concernant la cession, à moins que l'accord du propriétaire-bailleur ne comporte une clause contraire.

L'auteur de l'amendement fait observer que le propriétaire-bailleur ignore si la cession a été effectuée, puisqu'il n'y est pas partie. La seule chose est qu'il apprendra après un certain temps si son accord a été mis à exécution.

Un autre commissaire estime que les deux phrases du § 1^{er} doivent être lues conjointement. Il aurait peut-être été préférable de reprendre le texte de la loi relative aux baux commerciaux en matière de cession, qui dispose que le contrat de cession doit être notifié au propriétaire-bailleur. Dans le cadre de la réglementation proposée, poursuit l'intervenant, le propriétaire-bailleur, s'il est prudent, demandera le contrat de cession. Il faut toutefois remarquer, ajoute-t-il, que l'accord du propriétaire-bailleur sera censé ne pas avoir été donné s'il n'en aura pas été tenu compte dans le contrat de cession.

Voorgesteld artikel 4: Overdracht van huur en onderhuur

Een lid dient een amendement in dat luidt als volgt:

« 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 ten aanzien van die overeenkomst een derde en kan 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.

De Minister antwoordt dat de overdracht onmogelijk wordt gemaakt wanneer de verhuurder niet voorafgaandelijk en schriftelijk zijn toestemming heeft gegeven.

Wij willen de volgende toestand vermijden: een huurovereenkomst wordt overgedragen. Na negen jaar keert de overnemer zich tot de overdrager die zich de overeenkomst nog nauwelijks herinnert. Door de thans voorgestelde regeling wordt de overdrager bevrijd van zijn verbintenissen op voorwaarde dat de verhuurder-eigenaar voorafgaandelijk en schriftelijk zijn instemming heeft betuigd met de overdracht, tenzij de toestemming van de eigenaar-verhuurder een andersluidend beding bevat.

De auteur doet opmerken dat de eigenaar-verhuurder niet weet of de overdracht werd uitgevoerd daar hij bij deze overdracht geen partij is. Hij zal na verloop van tijd maar weten of aan zijn toestemming uitvoering is gegeven.

Een ander lid is van oordeel dat de twee zinnen van § 1 in één adem dienen gelezen te worden. Het zou wellicht beter geweest zijn dat men de tekst van de wet op de handelshuurovereenkomsten met betrekking tot de overdracht had genomen, waarin bepaald is dat de overeenkomst van overdracht dient betekend te worden aan de eigenaar-huurder. In de hier voorgestelde regeling zal, aldus het lid, de verhuurder-eigenaar, indien hij voorzichtig is, de overeenkomst van overdracht vragen. Echter dient opgemerkt te worden, aldus het lid, dat de toestemming van de eigenaar-verhuurder niet gegeven is geweest zo hiermede geen rekening werd gehouden in de overeenkomst van overdracht.

Un autre membre estime que les dispositions du § 1^{er} sont trop sommaires et, partant, imprécises. Il renvoie à la sous-location, pour laquelle des mesures précises ont été prévues.

L'intervenant préfère exclure la possibilité de céder le bail et n'autoriser que la sous-location.

Le Ministre répète une nouvelle fois l'objet du § 1^{er}, à savoir supprimer les obstacles à la cession du bail. Si le propriétaire-bailleur donne son accord à la cession, le cédant est du même coup libéré de toute obligation, à moins que le propriétaire-bailleur ne déclare le contraire dans son accord écrit et préalable.

Après un large échange de vues, plusieurs intervenants se disent convaincus qu'il y a une différence entre le texte français (« incluse dans l'accord sur la cession du bail ») et le texte néerlandais (« *de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst* »).

Le texte français est plus clair, alors que le texte néerlandais paraît viser l'accord du propriétaire-bailleur sur la cession du bail. C'est la signification exprimée par le texte français qui a été retenue lors des discussions à la Chambre.

L'auteur de l'amendement croit que le propriétaire-bailleur ne doit pas donner son accord dans le contrat de cession, mais en dehors de celui-ci.

Pour le reste, il appartient aux parties mêmes de réaliser un accord tripartite.

Un autre membre fait observer qu'à son avis le § 1^{er} porte sur l'accord entre le propriétaire-bailleur et le cédant, et non sur le contrat de cession entre le cédant et le cessionnaire.

Le Ministre précise une nouvelle fois la portée de cette disposition: le cessionnaire reste en tout cas tenu. Le cédant doit conclure avec le propriétaire-bailleur un accord écrit et préalable dans lequel on aura éventuellement consigné qu'il reste tenu.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

Préalablement à la discussion de l'amendement relatif au deuxième alinéa du § 2, un membre pose la question suivante: que faut-il entendre par sous-location partielle et quelle est la sanction lorsque le locataire sous-loue entièrement le bien pour une durée déterminée?

Le Ministre répond que le locataire doit pouvoir sous-louer partiellement. S'il sous-loue entièrement, le bien loué n'est plus affecté à sa résidence principale et, dans ce cas, il ne doit plus être protégé. C'est pour-

Een ander lid is van oordeel dat de bepalingen van § 1 te summier en daardoor onduidelijk zijn. Het lid verwijst naar de onderverhuring waarbij er precieze maatregelen zijn voorzien.

Het lid geeft er de voorkeur aan de mogelijkheid tot overdracht van de huurovereenkomst uit te sluiten en enkel de onderverhuring toe te laten.

De Minister herhaalt nogmaals de bedoeling van § 1, die erin bestaat de hinderpalen bij de overdracht van een huurovereenkomst weg te nemen. Indien de verhuurder-eigenaar zijn toestemming tot overdracht geeft is meteen de overdrager bevrijd van alle verplichtingen tenzij de eigenaar-verhuurder het tegenovergestelde aangeeft in zijn schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming.

Na een ruime gedachtenwisseling komen verschillende intervenanten tot de overtuiging dat er een onderscheid is tussen de Franse tekst luidende als volgt: « *incluse dans l'accord sur la cession du bail* » en de Nederlandse tekst luidende als volgt « *de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst* ».

De Franse tekst is duidelijker, terwijl de Nederlandse tekst betrekking lijkt te hebben op de instemming van de eigenaar-verhuurder met overdracht van de huurovereenkomst. De Kamer heeft trouwens gekozen voor de betekenis die in de Franse tekst tot uiting komt.

De auteur van het amendement meent dat de eigenaar-verhuurder zijn toestemming niet moet geven in de overeenkomst van overdracht maar daarbuiten.

Verder is het aan de partijen zelf om een driepartijenovereenkomst tot stand te brengen.

Een ander lid doet opmerken dat naar zijn mening § 1 betrekking heeft op de overeenkomst tussen de verhuurder-eigenaar en de overdrager en niet op de overeenkomst van overdracht tussen de overdrager en de overnemer.

De Minister verduidelijkt nogmaals de draagwijdte van deze bepaling: de overnemer blijft in ieder geval gehouden. De overdrager moet een schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord hebben met de eigenaar-verhuurder waarin eventueel werd opgenomen dat hij gehouden blijft.

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 3 onthoudingen.

Vóór de bespreking van het amendement betreffende het tweede lid van § 2, stelt een lid de volgende vraag: wat moet er verstaan worden onder de term gedeeltelijke onderverhuring en verder welk is de sanctie wanneer de huurder het goed voor een bepaalde tijd geheel onderverhuurd?

De Minister antwoordt dat de huurder gedeeltelijk moet kunnen onderverhuren. Indien hij volledig zou onderverhuren dient het gehuurde goed niet meer tot zijn hoofdverblijfplaats en moet hij niet meer be-

quoi la loi en projet prévoit la possibilité de sous-location partielle. Si le locataire sous-loue quand même entièrement, la loi ne s'applique plus et il ne bénéficie plus de la protection de la loi. Le locataire reste néanmoins responsable vis-à-vis du sous-locataire, du fait notamment que celui-ci ne bénéficie plus de la protection légale. La nécessité de sous-louer partiellement se présente, par exemple, lorsque la composition du ménage s'est modifiée et que le logement est devenu trop grand pour les parents. Dans ce cas, ceux-ci peuvent sous-louer une partie du logement et continuer à bénéficier eux-mêmes de la protection organisée par la loi.

Un membre dépose ensuite un amendement rédigé comme suit :

« 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 § 1^{er}, que cet accord pourrait être tacite et ultérieur à l'introduction d'un sous-locataire dans les lieux.

Le Ministre répond qu'il peut se contenter d'une preuve apportée par toutes voies de droit.

Un membre demande pourquoi l'on se contente d'une preuve apportée par toutes voies de droit et pourquoi l'on n'exige pas une preuve écrite préalable.

Le Ministre répond qu'en pratique, il existe beaucoup de baux verbaux, si bien que l'on ne peut pas imposer, en l'espèce, une preuve écrite.

Un membre suppose que la preuve doit être fournie de la même manière que celle que prévoit l'article 1^{er}, § 1^{er}, en ce qui concerne l'affectation du logement à la résidence principale.

Le Ministre confirme ce point de vue.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

scherm worden. Daarom voorziet het ontwerp de mogelijkheid tot beperkte onderverhuur. Indien hij toch volledig zou onderverhuren is de wet niet meer van toepassing en valt de huurder buiten de bescherming van de wet. Niettemin blijft de huurder verantwoordelijk ten opzichte van de onderhuurder, ook omwille van het feit dat deze de wettelijke bescherming niet meer geniet. De noodzaak gedeeltelijk onder te verhuren doet zich voor wanneer bijvoorbeeld de samenstelling van het gezin zich gewijzigd heeft en de woning te groot is geworden voor de ouders die dan een gedeelte kunnen onderverhuren en zelf nog kunnen blijven genieten van de door de wet verleende bescherming.

Vervolgens dient een lid het volgende amendement in :

« 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... »

Verantwoording

Het is duidelijk dat hier een voorafgaande instemming bedoeld werd.

Om te voorkomen dat de verhuurder voor voldongen feiten geplaatst wordt en om moeilijkheden te vermijden wat de bewijslast betreft, dient bepaald te worden dat de instemming voorafgaand en schriftelijk moet zijn.

Indien die niet wordt vermeld in het tweede lid van § 2, zou uit een vergelijking met § 1, kunnen worden afgeleid dat die instemming stilzwijgend kan zijn en gegeven kan worden nadat de onderhuurder het goed betrokken heeft.

De Minister antwoordt dat hij zich tevreden kan stellen met een bewijs door alle middelen van recht.

Een lid vraagt waarom men zich tevreden stelt met een bewijs door alle middelen van recht in plaats van een voorafgaandelijk en schriftelijk bewijs.

De Minister antwoordt hierop dat er in de praktijk veel mondeling wordt overeengekomen inzake huur zodat het niet opgaat hier een schriftelijk bewijs op te leggen.

Een lid veronderstelt dat op dezelfde wijze het bewijs moet geleverd worden zoals voorzien in artikel 1, § 1, met betrekking tot de bestemming van de woning als hoofdverblijfplaats.

De Minister bevestigt deze zienswijze.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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 § 1^{er} de l'article 1^{er}.

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.

Le Ministre répond que la preuve doit être apportée selon le droit commun. Il s'agit d'une question de fait que le juge appréciera.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement libellé comme suit :

« 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.

Le Ministre fait remarquer à ce propos que, contrairement à ce que l'intervenant affirme, le recours à l'écrit n'est pas toujours une garantie excellente. On établira des écrits *a posteriori*, qui seront source de contestation.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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. »

Een lid dient het volgende amendement in :

« In hetzelfde lid na de woorden « mag hij », in te voegen de woorden « rekening houdend met de natuurlijke bestemming van het goed. »

Verantwoording

Het gaat hier om een begrip dat reeds gehanteerd werd in het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 1.

Het is zeker zinvol te vermelden dat een onderverhuur in de zin van artikel 4 veronderstelt dat het pand daarvoor geschikt is.

Artikel 2 bepaalt trouwens dat het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Aan deze voorwaarden moet niet alleen zijn voldaan door de onderhuurder maar ook door de hoofdhuurder.

De Minister antwoordt dat het bewijs geleverd moet worden volgens het gemeen recht. Het gaat om een feitelijke kwestie die door de rechter beoordeeld moet worden.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« In § 2, vierde lid, van het voorgestelde artikel 4, tussen de woorden « de onderhuurder » en « in kennis stellen » in te voegen het woord « schriftelijk. »

Verantwoording

De voorwaarden voor een onderverhuur kunnen zo zeer verschillen van de voorwaarden die iemand die een woning huurt als hoofdverblijfplaats normaal kan verwachten gelet op de nieuwe bepalingen van afdeling 2, dat het raadzaam is de regel van het schriftelijk bewijs in te voeren.

De Minister merkt hierbij op dat, in tegenstelling tot wat spreker beweert, een geschrift niet altijd degelijke garantie is. Er zullen achteraf geschriften worden opgesteld, die aanleiding kunnen geven tot betwistingen.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« Aan § 2 van het voorgestelde artikel 4, een zesde lid toe te voegen, luidende :

« In geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst op grond van artikel 3, § 4, betaalt de verhuurder telkens de helft van de vergoeding respectievelijk aan de uitgezette huurder en aan de onderhuurder. »

Justification

Afin d'écarter 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.

D'une part, le bailleur connaît la sous-location puisqu'il a donné son accord et n'est donc plus étranger à ce contrat.

D'autre part, c'est placer le sous-locataire dans une situation précaire ne lui garantissant nullement la protection du logement principal.

Le Ministre rejette cet amendement. Le locataire principal devait avertir le sous-locataire, de sorte que celui-ci devait savoir que le bail principal pouvait être résilié anticipativement. D'autre part, le Ministre estime que le locataire principal et le sous-locataire peuvent convenir entre eux d'une répartition éventuelle de l'indemnité payée par le bailleur. Une répartition par moitié telle que la propose l'amendement sera bien souvent injuste, en particulier lorsque le sous-locataire occupe moins de la moitié du bien loué.

L'amendement est rejeté par 12 voix et 3 abstentions.

Un membre tient à préciser que la responsabilité du locataire visée au § 3 ne concerne que les formalités prévues à l'article 4 et qu'elle ne se rapporte pas aux obligations contractuelles du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire.

Le Ministre confirme ce point de vue.

L'article 4 est adopté par 12 voix contre 2.

Article 5 proposé: Précompte immobilier

Un membre dépose l'amendement suivant:

« 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 précompte immobilier par le locataire pénalise celui-ci, à cause de l'augmentation de la base sur laquelle il est calculé. En effet, si le précompte immobilier est payé par le bailleur, celui-ci augmentera d'autant les

Verantwoording

Om te beletten dat de hoofdverhuurder en zijn huurder het heimelijk op een 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 onderverhuring ingestemd heeft, aan de onderhuurder de bij deze wet opgelegde vergoeding verschuldigd is.

Enerzijds is de verhuurder van de onderverhuring op de hoogte omdat hij met die overeenkomst akkoord ging en dus niet buiten de zaak is gehouden.

Anderzijds verzeilt de onderhuurder in een onzekere toestand waardoor zijn bescherming van zijn hoofdverblijfplaats niet langer gewaarborgd wordt.

De Minister verworpt dit amendement. De hoofdhuurder moest de onderhuurder verwittigen zodat de onderhuurder ervan op de hoogte was dat de hoofdhuur vervroegd kon beëindigd worden. Anderzijds meent de Minister dat hoofdhuurder en onderhuurder onderling kunnen overeen komen over een mogelijke verdeling van de vergoeding bepaald door de verhuurder. Een verdeling bij helften zoals voorgesteld in het amendement zal in vele gevallen onjuist zijn en voornamelijk wanneer de onderhuurder minder dan de helft van het gehuurde goed bewoont.

Het amendement wordt verworpen met 12 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Een lid wenst te verduidelijken dat de verantwoordelijkheid van de huurder bedoeld in § 3 alleen betrekking heeft op de formaliteiten voorzien in artikel 4 en geen betrekking heeft op de contractuele verplichtingen van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer.

Deze zienswijze wordt bevestigd door de Minister.

Artikel 4 wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Voorgesteld artikel 5: Onroerende voorheffing

Een lid dient het volgende amendement in:

« 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 ver-

loyers pour conserver la même rentabilité et cette augmentation des loyers augmentera tout autant (si pas davantage) la base sur laquelle le précompte immobilier 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 précompte immobilier n'étant pas un impôt sur la propriété mais bien la contrepartie 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 précompte immobilier, 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 précompte immobilier 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 précompte immobilier 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 précompte immobilier 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 précompte immobilier à la charge du propriétaire est, pour ce dernier — et pour le locataire — une opération blanche puisque le précompte immobilier peut être incorporé dans le nouveau loyer.

Ceci est loin d'être exact, en effet, les centimes additionnels (surtout communaux) qui se greffent sur le précompte immobilier augmentent bien plus vite que l'index. Il en résulte que — surtout si les baux sont légalement de longue durée — les bailleurs devront

huurder 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. Tenslotte 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.

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

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 précompte immobilier est proportionnel.

Les effets pervers de l'interdiction de mettre le précompte immobilier 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 saurait 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 précompte immobilier doit pouvoir être mis à charge du preneur si la convention (bail) écrite le prévoit explicitement et, dans ce cas, le bail doit mentionner clairement, soit le précompte immobilier payé l'année précédente, pour les lieux loués, soit le revenu cadastral de ceux-ci. Pour les baux verbaux, le précompte immobilier serait à charge du bailleur.

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un autre membre dépose un amendement libellé comme suit :

« Remplacer l'article 5 proposé par ce qui suit :

« Article 5. — Précompte immobilier. — Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 p.c. 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.

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 laatsten 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 huurprijs, 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.

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een ander lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« Het voorgestelde artikel 5 te vervangen als volgt :

« Artikel 5. — Onroerende voorheffing. — De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gelegd na aftrek van 12,5 pct. 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.

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 p.c. 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 p.c. du revenu cadastral, alors que le précompte immobilier effectivement payé atteint souvent (quand il ne le dépasse pas) 50 p.c. 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 p.c. du revenu cadastral qui est le remboursement qui sera, de toute façon, versé au propriétaire?

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 2.

Article 6 proposé: Indexation

Un membre dépose l'amendement ci-après:

« A l'alinéa premier de l'article 6 proposé, après les mots « en vigueur du bail », insérer les mots « ou au 1^{er} janvier pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981. »

Justification

Sur base des différentes lois en matière de blocage de loyers, les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981 ont été indexés depuis des années au 1^{er} janvier de chaque année.

Tel n'a cependant pas été le cas pour les baux postérieurs au 1^{er} 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 1^{er} janvier 1981, le principe de l'indexation au 1^{er} janvier de chaque année.

Le Ministre souhaite maintenir la date de l'entrée en vigueur du bail, pour exclure toute spéculation.

Un autre membre attire l'attention sur le fait que les mots « si elle » du texte français ne correspondent pas aux mots « indien zulks » du texte néerlandais.

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 pct. 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 pct. van het kadastraal inkomen worden terugbetaald, terwijl de werkelijk betaalde onroerende voorheffing vaak 50 pct. (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 pct. van het kadastraal inkomen die in elk geval aan de eigenaar wordt terugbetaald?

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 5 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Voorgesteld artikel 6: Indexatie

Een lid dient het volgende amendement in:

« 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 huur-blokkering 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.

De Minister wenst de datum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst te behouden teneinde elke speculatie uit te sluiten.

Een ander lid vestigt er de aandacht op dat de Franse en de Nederlandse tekst niet met elkaar overeenstemmen, te weten « si elle » en « indien zulks ».

Le Ministre répond que, dans l'un et l'autre cas, on vise l'indexation. Si, dès lors, l'indexation n'est pas exclue explicitement, elle est possible sous les conditions définies à l'article 1728bis du Code civil.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Au deuxième alinéa de l'article 6 proposé, remplacer les mots « les trois 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 ».

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 du Code civil 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 cinq ans pour réclamer les indus. Il y aurait dès lors un déséquilibre énorme.

Il y a donc lieu de remplacer dans le texte les mots « les trois mois » par les mots « l'année ».

Le Ministre répond qu'il s'agit en l'espèce d'une appréciation faisant l'objet d'un accord politique.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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.

De Minister antwoordt hierop dat zowel in het ene als in het andere geval bedoeld wordt « de indexatie ». Indien derhalve de indexatie niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is zij mogelijk overeenkomstig de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« 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 ».

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 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.

De woorden « drie maanden » moeten in de tekst derhalve worden vervangen door de woorden « het jaar ».

De Minister antwoordt dat het hier gaat om een appreciatie waaromtrent er een politiek akkoord bestaat.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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.

La restitution n'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 1728quater 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.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 3.

L'article 6 est adopté par 11 voix contre 3.

Artikel 7 proposé: Révision du loyer et des charges

Un membre demande si le juge de paix peut réviser vis-à-vis du locataire les frais et charges à répartir entre les copropriétaires.

Un autre membre lui répond qu'il y a lieu de faire une distinction entre la répartition des frais entre les copropriétaires et les frais et charges réels à supporter par le locataire. Il est possible que la répartition des frais entre les copropriétaires n'ait aucune conséquence pour le locataire lorsque le résultat de cette répartition ne correspond pas aux frais et charges réelles à supporter par lui.

Un membre cite, à cet égard, un exemple: la répartition des charges entre les copropriétaires englobe les frais relatifs au garage, alors que celui-ci ne fait pas partie du bail, si bien qu'en l'espèce, le juge de paix décidera que les frais et charges relatifs au garage ne doivent pas être supportés par le locataire.

Un autre membre fait observer qu'il ne faut pas pousser à ce point le calcul des frais relatifs à chaque cas d'usage des parties communes, car une telle minutie rend ce calcul impossible.

Dans un immeuble à appartements multiples, l'usage des parties communes peut être défini; en mil- lièmes, suivant un acte de base. Cette répartition doit valoir également pour le locataire, qui ne pourrait dire par exemple qu'il utilise peu l'ascenseur pour échapper à sa part.

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 1728quater 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.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 11 tegen 3 stemmen.

Voorgesteld artikel 7: Herziening van de huurprijs en de lasten

Een lid stelt de vraag of de vrederechter de kosten en lasten verdeeld tussen de mede-eigenaars kan herzien ten aanzien van de huurder.

Een ander lid antwoordt hierop dat er een onderscheid dient gemaakt te worden enerzijds tussen de kostenverdeling onder de mede-eigenaars, en anderzijds de werkelijke kosten en lasten te dragen door de huurder. Het is mogelijk dat de kostenverdeling tussen mede-eigenaars geen invloed kan hebben op de huurder in het geval dat deze kostenverdeling niet overeenkomt met de werkelijke lasten en kosten gedragen door de huurder.

Zo haalt een lid het voorbeeld aan dat in de kostenverdeling tussen de mede-eigenaars deze met betrekking tot een garage zijn begrepen, dan wanneer de garage niet begrepen is in de huurovereenkomst, zodat hier de vrederechter zal beslissen dat de kosten en lasten met betrekking tot de garage niet door de huurder moeten gedragen worden.

Een ander lid merkt op dat men niet zo ver moet gaan om elk gebruik van de gemeenschappelijke delen minutieus te berekenen, wat zal leiden tot onmogelijke berekeningen.

In een appartementsgebouw kan het gebruik van de gemeenschappelijke delen, volgens een basisakte, in duizendsten worden uitgedrukt. Deze verdeling geldt ook voor de huurder die bijvoorbeeld niet kan aanvoeren dat hij nauwelijks gebruik maakt van de lift om aan zijn aandeel te kunnen ontsnappen.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« Au premier alinéa du § 1^{er} 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.

Le Ministre répond que les parties sont libres de réviser le loyer, mais que l'on veut éviter que la révision ait lieu avant l'expiration de la période triennale, étant donné que, sinon, une telle clause pourrait être insérée au moment de la conclusion du bail. L'on veut instaurer, entre les parties, un nouveau débat entre le neuvième et le sixième mois avant l'expiration de cette période triennale.

C'est pourquoi le Ministre ne peut accepter l'amendement.

Celui-ci est rejeté par 12 voix contre 2.

Un membre dépose un amendement, libellé comme suit :

« Au cinquième alinéa du § 1^{er} 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. »

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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. »

Verantwoording

Deze bepaling steunt op het mechanisme waarin artikel 14 van de wet op de handelshuur voorziet en dat bepaalt dat de aanvraag tot hernieuwing moet worden ingediend tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst.

Dit soort termijn is niet verantwoord wanneer men wil dat de partijen kunnen overeenkomen de huurprijs te herzien bij het verstrijken van elke driejarige periode.

De voorgestelde bepaling is bovendien dubbelzinnig want er wordt in geen sanctie voorzien.

Het is daarentegen wél zinvol te bepalen dat er overeenstemming moet zijn tussen de partijen vóór de nieuwe driejarige periode ingaat.

De rechtsvordering bedoeld in het vijfde en zesde lid van dezelfde paragraaf kan worden losgekoppeld van de vrijheid waarover de partijen beschikken om in onderlinge overeenstemming de huurprijs te herzien, want de rechter moet enkel rekening houden met de criteria bepaald in het tweede en derde lid.

De Minister antwoordt dat de partijen vrij zijn de huurprijs te herzien maar wij willen voorkomen dat dit gebeurt voor het einde van de driejarige termijn omdat anders een dergelijke clause zou kunnen ingelast worden bij het sluiten van de huurovereenkomst. Wij willen dat er tussen de partijen een nieuw debat tot stand komt tussen de negende en de zesde maand die het einde van de driejarige periode vooraf gaat.

Daarom kan de Minister het amendement niet aannemen.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Een lid dient een amendement in dat luidt als volgt :

« 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. »

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.

Le Ministre répond qu'il fallait permettre au locataire, pendant trois mois, de quitter les lieux en fonction de nouvelles conditions dont il aurait connaissance.

Cet amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

Un membre demande encore s'il est exact qu'il est question au premier alinéa du § 1^{er} de deux éléments, à savoir, d'une part, le principe de la révision et, d'autre part, le montant du loyer à réviser lequel peut s'écarter des critères retenus aux alinéas 2 et 3. Si les parties sont d'accord sur le principe, alors il faut que cela se fasse entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de la période triennale. Si elles ne se mettent pas d'accord sur le montant, il y a lieu d'appliquer les deuxième et troisième alinéas du § 1^{er}.

Le Ministre répond que les parties doivent parvenir à un accord tant au sujet de la révision qu'au sujet du montant, et ce, entre le neuvième et le sixième mois.

Le même membre pose une question quant à la sanction qui, selon toute apparence, n'est pas prévue, bien qu'il s'agisse en l'espèce d'une disposition impérative.

Le Ministre répond qu'au cas où les parties ne seraient parvenues à aucun accord entre le neuvième et le sixième mois, le bailleur peut s'adresser au juge de paix et, qu'en outre, celui-ci ne peut autoriser aucune augmentation qui ne réponde pas aux conditions définies par la loi. Il y a par conséquent une sanction automatique.

Le même membre demande si l'action visée au cinquième alinéa peut être introduite par requête.

Le Ministre répond affirmativement. Il y a lieu d'appliquer, en l'espèce, les règles générales de compétence selon lesquelles l'action peut être engagée par voie de requête.

Un membre demande si les parties peuvent se mettre d'accord sur le montant du loyer en dehors du délai visé au 1^{er} alinéa.

Verantwoording

Deze bepaling steunt op artikel 6 van de wet op de handelshuur dat voorziet in een herziening van de huurprijs bij het verstrijken van elke driejarige periode.

Het amendement brengt een vormwijziging aan die neerkomt op een vereenvoudiging.

De beoordeling van de huurwaarde van het pand gebeurt op een tijdstip dat dichterbij ligt bij de datum waarop de nieuwe driejarige periode ingaat.

De Minister antwoordt dat de huurder gedurende drie maanden de gelegenheid moet hebben om de woning te verlaten op basis van de nieuwe voorwaarden waarvan hij kennis zou krijgen.

Dit amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Een lid stelt nog de vraag of het juist is dat het in het eerste lid van § 1 gaat om twee elementen, enerzijds het principe van de herziening en anderzijds het bedrag van de te herziene huurprijs, die kan verschillen van de criteria in het tweede en het derde lid. Komen de partijen overeen over het principe, dan moet dit gebeuren tussen de negende en de zesde maand, maar komen ze niet overeen over het bedrag, dan zijn de alinea's 2 en 3 van § 1 toepasselijk.

De Minister antwoordt dat de partijen dienen akkoord te zijn zowel over de herziening als over het bedrag tussen de negende en de zesde maand.

Hetzelfde lid stelt een vraag naar de sanctie die blijkbaar niet voorzien is hoewel het hier gaat om een bepaling van dwingend recht.

De Minister antwoordt dat indien er tussen de negende en de zesde maand geen overeenkomst tussen partijen tot stand komt, de verhuurder zich kan wenden tot de vrederechter en bovendien kan door de vrederechter geen andere verhoging worden toegekend dan binnen de voorwaarden die in de wet voorzien zijn. Dit is derhalve een automatische sanctie.

Hetzelfde lid stelt de vraag of de vordering waarvan sprake is in het vijfde lid, kan ingesteld worden bij verzoekschrift.

De Minister antwoordt hierop bevestigend. Het zijn de algemene bevoegdheidsregelen die hier van toepassing zijn, dat wil zeggen inleiding bij verzoekschrift.

Een lid stelt de vraag of de partijen buiten de termijn bedoeld in het eerste lid, kunnen overeenkomen over het bedrag van de huurprijs.

Le Ministre répond par l'affirmative, mais ajoute que si un désaccord surgit à cet égard entre les parties, cet accord ne peut pas être imposé, puisqu'il s'agit en l'espèce d'une disposition de droit impératif.

Une discussion s'engage ensuite au sujet de la question de savoir si le juge de paix peut entériner, en cas de contestation entre parties, un accord réalisé par celles-ci en dehors de la période du neuvième au sixième mois, préalable à l'expiration de la période triennale.

Le Ministre précise que le juge de paix sera saisi de l'affaire en question si l'une des parties n'est pas d'accord avec la révision du loyer.

Un membre fait observer qu'il y a lieu de distinguer plusieurs situations. Il y a tout d'abord le cas où les parties parviennent à un accord sur la révision du loyer auquel cas aucun problème ne se pose. Il y a d'autre part le cas où les parties parviennent à un accord sur la révision du loyer après l'expiration du délai prévu à cet effet (soit la période allant du neuvième au sixième mois avant l'expiration de chaque période triennale) mais dans lequel l'une des parties conteste ensuite la révision convenue et dans lequel le juge de paix doit être saisi de la contestation. Le juge de paix devra dans ce cas trancher le litige et se prononcer en application des dispositions de l'article 7. Si la partie qui conteste la révision du loyer change d'avis et finit par l'accepter, le juge de paix en prend acte.

Le Ministre souligne que l'article 7 proposé est impératif. Il ajoute qu'un accord réalisé devant le juge de paix fournit suffisamment de garanties de protection au locataire.

Un membre émet la considération suivante. Si les parties concluent, par acte sous seing privé, un accord sur la révision du loyer, cet accord doit être exécuté. Si l'une des parties ne s'en tient pas à cet accord, l'autre partie peut s'adresser au juge de paix. En pareil cas, celui-ci est tenu de condamner la partie défaillante à l'exécution du contrat.

Le Ministre partage ce point de vue, à condition que cet accord ait été conclu entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. La conclusion d'un tel accord en dehors de la période prévue à cet effet est assortie d'une sanction : le preneur pourra se soustraire à l'acte sous seing privé signé par lui. Il s'agit, en effet, d'une disposition impérative de la loi.

De Minister antwoordt hierop bevestigend maar in geval er desbetreffende een betwisting ontstaat tussen de partijen, kan die overeenkomst niet afgedwongen worden vermits het hier gaat om een bepaling van dwingend recht.

Vervolgens ontspint er zich een discussie omtrent de vraag of de vrederechter in een betwisting tussen partijen een akkoord van deze partijen tot stand gekomen buiten de termijn tussen de negende en de zesde maand kan bekrachtigen.

De Minister verduidelijkt dat de zaak voor de vrederechter zal worden gebracht indien één van de partijen niet akkoord gaat met de herziening van de prijs.

Een lid merkt op dat volgende situaties moeten onderscheiden worden. Vooreerst, indien partijen een akkoord bereiken over de herziening van de huurprijs, dan rijst er geen probleem. Tweede geval, indien partijen na het verstrijken van de daarvoor voorziene periode (zijnde in de periode van de negende tot de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van iedere drie jaar) een akkoord hebben bereikt over de herziening van de huurprijs, maar vervolgens één van de partijen de overeengekomen huurprijsherziening betwist, dan moet de zaak gebracht worden voor de vrederechter. De vrederechter zal dan het geschil moeten beslechten, hij zal overeenkomstig de schikkingen van artikel 7 moeten uitspraak doen. Indien de partij die de huurprijsherziening betwist van gedacht verandert en toch instemt met deze herziening, dan kan de vrederechter dit acteren.

De Minister wijst erop dat artikel 7 van de wet van dwingend recht is. Tevens stelt hij dat een akkoord voor de vrederechter de nodige waarborgen biedt voor de bescherming van de huurder.

Een lid maakt de volgende bedenking. Indien de partijen door middel van een onderhandse akte een akkoord bereiken over de herziening van de huurprijs, dan moet dit akkoord worden uitgevoerd. Indien één van de partijen zich niet aan deze overeenkomst houdt, dan kan de andere partij zich tot de vrederechter wenden. De vrederechter is in dergelijk geval ertoe gehouden de nalatige partij te veroordelen tot de uitvoering van het contract.

De Minister gaat met deze zienswijze akkoord, op voorwaarde dat deze overeenkomst werd gesloten tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode. Er wordt een sanctie verbonden aan het sluiten van een dergelijke overeenkomst buiten de daartoe voorziene periode, te weten de huurder zal zich kunnen onttrekken aan de door hem ondertekende onderhandse akte. Het gaat immers om een wetbepaling met een imperatief karakter.

Le Ministre souligne que s'il est prévu que l'accord doit intervenir dans une période déterminée, c'est pour éviter que la loi ne soit contournée. La loi veut empêcher que le preneur ne soit soumis à des pressions pour accepter, dès le début du bail, des augmentations successives à l'expiration de chaque triennat. L'article 7 exige donc qu'il y ait chaque fois de nouvelles négociations sur la révision du loyer. Si le preneur fait la preuve qu'il a dû consentir préalablement à des révisions successives pour obtenir la location du bien, l'accord qu'il aura signé concernant la révision du loyer ne sera pas valable.

Le Ministre souligne qu'en cas de contestation au sujet de la révision du loyer, le juge de paix devra se prononcer. Pour la fixation du montant, il devra s'en tenir aux critères définis aux deuxième et troisième alinéas du § 1^{er} de l'article 7.

Un membre fait remarquer que les parties peuvent se mettre d'accord sur la révision du loyer en tenant compte d'éléments autres que ceux prévus dans la loi.

Un membre fait observer que les parties peuvent éviter la désignation d'un expert en déclarant devant le juge de paix qu'elles sont d'accord pour admettre que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20 p.c. au loyer exigible.

Un membre déclare que deux situations peuvent se présenter. Ou bien les deux parties sont d'accord sur la révision du prix et elles fixent le nouveau loyer, ou bien elles ne sont pas d'accord et, dans ce cas, la loi prévoit que le juge de paix ne peut pas accorder n'importe quelle révision du loyer, mais qu'il doit s'en tenir aux critères énumérés aux deuxième et troisième alinéas du § 1^{er} de l'article 7.

Un membre partage cette analyse à condition que les parties se soient mises d'accord sur la révision du loyer pendant la période prévue à cet effet par la loi. Un accord conclu en dehors de cette période ne sera pas valable.

Le Ministre rappelle une fois encore que le fait que l'accord doit être impérativement conclu pendant la période fixée par la loi, est destiné à éviter que des pressions ne soient exercées sur le preneur. Si, en l'absence de toute pression, le preneur consent en toute liberté, devant le juge de paix, à une révision du loyer, le juge est habilité à acter cet accord. On se trouve alors en présence de la juridiction non contentieuse.

Un membre déclare qu'un accord conclu en dehors de la période prévue et qui n'est pas confirmé par le juge de paix, n'est pas valable. Le locataire peut refuser de payer le loyer majoré, même s'il a malgré tout exécuté cet accord non valable pendant un an.

De Minister benadrukt dat de vaststelling van een periode waarbinnen het akkoord moet worden bereikt beoogt wetsontduikingen uit te sluiten. De wet wil verhinderen dat de huurder zou onder druk worden gezet om reeds van bij de aanvang van de huur in te stemmen met opeenvolgende verhogingen bij het verstrijken van iedere driejarige periode. Artikel 7 vereist daarom dat er telkens opnieuw onderhandelingen worden gevoerd over de herziening van de huurprijs. Als de huurder bewijst dat hij vooraf moest instemmen met opeenvolgende herzieningen als voorwaarde om het goed te kunnen huren, dan zal het door hem ondertekende akkoord over de huurprijs herziening ongeldig zijn.

De Minister beklemtoont dat bij betwisting over de herziening van de huurprijs, de vrederechter over de herziening zal moeten uitspraak doen; hij zal zich moeten houden bij de vaststelling van het bedrag aan de criteria omschreven in het tweede en het derde lid van § 1 van artikel 7.

Een lid wijst erop dat partijen een akkoord kunnen bereiken over de herziening van de huurprijs, waarbij andere elementen dan deze in de wet voorzien, worden in aanmerking genomen.

Een lid merkt op dat de partijen kunnen voorkomen dat een deskundige wordt aangesteld, door voor de vrederechter zich akkoord te verklaren over het feit dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 pct. hoger of lager ligt.

Een lid stelt dat er zich twee situaties kunnen voordoen. Ofwel zijn de partijen het eens over de huurprijs herziening en dan stellen zij de nieuwe huurprijs vast, ofwel zijn de partijen niet akkoord en dan stelt de wet dat de vrederechter niet om het even welke herziening van de huurprijs kan toestaan, maar dat hij zich moet houden aan de criteria opgesomd in het tweede en het derde lid van § 1 van artikel 7.

Een lid gaat akkoord met deze analyse op voorwaarde dat de partijen het eens zijn geworden over de herziening van de huurprijs binnen de daartoe door de wet voorziene periode. Een buiten deze periode bereikt akkoord zal ongeldig zijn.

De Minister wijst er nogmaals op dat het dwingend voorschrijven dat het akkoord moet bereikt worden binnen de door de wet vastgestelde periode, beoogt de uitoefening van druk op de huurder te vermijden. Als de huurder zonder enige druk in volle vrijheid voor de vrederechter instemt in een herziening van de huurprijs, dan is de vrederechter bevoegd om dit akkoord te acteren. Dan gaat het immers om de wettelijke rechtsmacht.

Een lid merkt op dat een buiten de voorziene periode bereikt akkoord dat niet wordt bevestigd voor de vrederechter, ongeldig is. De huurder kan weigeren de verhoogde huurprijs te betalen, zelfs indien hij gedurende één jaar deze ongeldige overeenkomst toch heeft uitgevoerd.

Un membre déposé l'amendement suivant :

« A l'article 7 proposé, remplacer le § 1^{er}, premier alinéa, par ce qui suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, chacune des parties peut demander de réviser le prix du bail moyennant une contrepartie réelle objective dans la valeur locative du bien loué.

Cette révision du loyer peut être demandée annuellement à la date anniversaire du bail. »

Justification

A la demande d'une des parties, le loyer peut être révisé (à la hausse comme à la baisse), si et seulement s'il y a contrepartie réelle provenant soit de travaux, soit d'autres faits dus à l'intervention d'une des parties. Cette contrepartie doit modifier sensiblement la valeur locative du bien. Encore faut-il préciser que de la valeur de cette contrepartie, il y a lieu de déduire les primes à la rénovation ou toute autre prime qui aurait pu être allouée au bailleur.

L'amendement déposé se fonde sur le principe juridique incontesté de l'enrichissement sans cause.

Il est en effet inadmissible d'autoriser, comme le prévoit le projet gouvernemental, une révision du loyer pour des raisons qui sont totalement étrangères à la manière dont la propriété est gérée.

Le bailleur profiterait ainsi financièrement d'une conjoncture immobilière ou de facteurs externes (tels que la construction d'un complexe commercial) sans dépenses corrélatives, sans taxations supplémentaires.

Rappelons que le propriétaire-bailleur pourra en toutes hypothèses intégrer dans le prix de vente du bien ces éléments favorables.

Le propriétaire bailleur pourrait donc tirer un double bénéfice de cette conjoncture favorable d'une part, via une majoration des loyers et, d'autre part, via une plus-value intégrée dans le prix de vente, et ces deux bénéfices n'étant pas taxables à l'impôt des personnes physiques.

Il faut encore souligner que le juge de paix appelé à se prononcer n'est pas outillé pour apprécier l'influence des plus-values provenant de facteurs environnants. C'est lui donner une mission contentieuse qui risque sérieusement d'aggraver l'arriéré judiciaire.

Een lid dient volgend amendement in :

« In het voorgestelde artikel 7, § 1, eerste lid, te vervangen als volgt :

« § 1. Onverminderd de bepaling van artikel 8, kan ieder van de partijen om de herziening van de huurprijs verzoeken mits dat gepaard gaat met een werkelijke objectieve tegenprestatie op het stuk van de huurwaarde van het gehuurde goed.

Die herziening van de huurprijs kan jaarlijks worden aangevraagd op de datum waarop de huurovereenkomst verjaart. »

Verantwoording

Op verzoek van één van de partijen kan de huurprijs (zowel opwaarts als neerwaarts) worden herzien, maar dan uitsluitend mits daaraan een reële tegenprestatie als gevolg van werken of van andere feiten, te wijten aan bemoeiingen van één van de partijen, verbonden is. Die tegenprestatie moet de huurwaarde van het goed merkkelijk wijzigen. Hierbij zij echter opgemerkt dat van die tegenwaarde moeten worden afgetrokken de renovatiepremies of om het even welke andere premie die aan de verhuurder kan worden toegekend.

Het ingediende amendement steunt op het onbetwiste rechtsbeginsel van de onrechtmatige verrijking.

Het is immers onduidelijk dat, zoals de bedoeling van het regeringsontwerp is, een huurprijsherziening wordt toegestaan om redenen die helemaal niets te maken hebben met de manier waarop het goed beheerd wordt.

De verhuurder zou op die manier zijn financieel voordeel kunnen doen met de conjunctuur in de vastgoedsector of met uitwendige factoren (zoals de oprichting van een handelscentrum), zonder dat een en ander met overeenkomstige uitgaven of extra belastingaanslagen gepaard gaat.

Er zij aan herinnerd dat de eigenaar-verhuurder die gunstige factoren hoe dan ook in de verkoopprijs kan doorcalculeren.

De eigenaar-verhuurder zal uit die gunstige conjunctuur dus tweemaal winst kunnen slaan: enerzijds via een verhoging van de huurprijzen en anderzijds via een in de verkoopprijs geïntegreerde meerwaarde, waarbij nog komt dat men voor die dubbele winst niet in de personenbelasting kan worden belast.

Voorts zij opgemerkt dat de vrederechter die zich over de kwestie moet uitspreken, niet de middelen heeft om de invloed te beoordelen van meerwaarden afkomstig van factoren die met de omgeving te maken hebben. Hij zou dit geschil moeten beslechten en dat zou de gerechtelijke achterstand nog kunnen verergeren.

L'organisation de commissions locatives d'experts permettrait de faciliter ce type d'adaptation, en facilitant un accord amiable ou en fournissant au juge des bases contradictoires et objectives pour prendre la décision.

L'auteur de l'amendement conteste le principe selon lequel les loyers doivent suivre l'évolution spéculative du marché. C'est là pour lui une option fondamentale. Il s'oppose à toute forme d'enrichissement sans cause lié à l'évolution du marché. Il peut admettre par contre une augmentation du loyer si elle se justifie par les améliorations apportées au bien loué par le bailleur.

Le même membre dépose encore l'amendement subsidiaire suivant :

« A. Au deuxième alinéa du § 1^{er} de l'article 7 proposé, remplacer les mots, « s'il est établi » par les mots « si le bailleur ou le locataire établit que... »

Justification

Il revient à la partie demanderesse d'apporter les éléments de preuve suffisants pour fonder la conviction du juge sur la modification sensible de la valeur « normale » du bien (loyer + charges).

Cela réduit la durée des procédures et met d'office les frais d'expertise à charge du demandeur.

Le Ministre déclare ne pouvoir accepter ces amendements. On doit laisser les juges de paix remplir leur mission. Il souligne en outre que ceux-ci statuent en équité.

Un membre fait remarquer que la défense des intérêts du preneur ne doit pas toujours passer par une procédure judiciaire devant le juge de paix. Cette solution serait défavorable au preneur.

L'amendement est rejeté par 14 voix et 1 abstention.

L'amendement subsidiaire est rejeté par 14 voix et 1 abstention.

On dépose ensuite trois amendements à l'objet similaire.

A. « A l'article 7, § 1^{er}, 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.

De organisatie van huurcommissies met deskundigen zou dergelijke aanpassingen kunnen bevorderen door een regeling in der minne te vergemakkelijken of door de rechter in staat te stellen te beslissen op grond van objectieve gegevens op tegenspraak.

De indiener gaat niet akkoord met het principe dat de huurprijzen de speculatieve ontwikkelingen op de markt moeten volgen. Dit is voor hem een fundamentele optie. Hij verzet zich tegen elke vorm van verrijking zonder oorzaak die gelegen is in de ontwikkelingen die zich op de markt voordoen. Hij kan zich wel akkoord verklaren met een verhoging van de huurprijs indien deze verantwoord is ingevolge verbeteringen die de verhuurder aan het goed heeft aangebracht.

Bovendien dient dit lid nog een subsidiair amendement in :

« A. In het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7 de woorden « indien blijkt dat » te vervangen door de woorden « indien de verhuurder of de huurder aantoont dat. »

Verantwoording

De eisende partij moet voldoende bewijzen verzamelen die de rechter moeten sterken in zijn overtuiging dat de « normale » waarde van het goed (huurprijs + lasten) aanzienlijk is veranderd.

Daardoor worden de procedures korter en komen de schattingskosten ten laste van de eiser.

De Minister verklaart dat hij niet akkoord kan gaan met deze amendementen. Men moet de vrederechters hun opdracht laten vervullen. De Minister onderlijnt bovendien dat de vrederechters uitspraak doen naar billijkheid.

Een lid merkt op dat de behartiging van de belangen van de huurder niet steeds moet gebeuren via het inschakelen van een gerechtelijke procedure voor de vrederechter. Dit zou immers nadelig zijn voor de huurder.

Het amendement wordt verworpen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Het subsidiair amendement wordt verworpen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Er worden drie bij elkaar aansluitende amendementen ingediend.

A. « 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.

Il est évident que s'il existe des circonstances nouvelles justifiant d'une variation d'au moins 20 p.c. 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.

B. « A l'article 7, § 1^{er}, 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 a augmenté de 10 p.c. 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.

C. « A l'article 7, § 1^{er}, proposé, supprimer le quatrième alinéa. »

Justification

La notion d'équité est une notion particulièrement vague et ambiguë.

Par ailleurs, l'article 7 de la nouvelle section II, insérée dans le Code civil par l'article 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'article 7 tel que rédigé à l'heure actuelle pour permettre au bailleur d'obtenir une augmentation de loyer sont assez draconiennes. Il s'agit de :

- justification de circonstances nouvelles;
- variation d'au moins 20 p.c.;
- le juge « peut »;
- le juge statue « en équité ».

Het spreekt vanzelf dat indien er nieuwe omstandigheden zijn die de normale huurwaarde met ten minste 20 pct. 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.

B. « 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 10 pct. van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

C. « 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 dat artikel 2 van het ontwerp 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 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 ».

Un membre considère que si l'on laisse au juge de paix la liberté d'autoriser ou non l'adaptation du loyer lorsqu'il est satisfait aux critères prévus par la loi, on crée une contradiction avec l'obligation imposée au juge de statuer en équité.

Un membre demande des précisions au Ministre concernant les deux composantes à confronter, à savoir la valeur locative normale du bien loué, d'une part, et le loyer, d'autre part. Le membre demande s'il faut entendre par loyer le loyer exigible à ce moment-là, et non celui convenu lors de la conclusion du contrat.

Le Ministre précise qu'il y a lieu de prendre en considération le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande de révision du loyer.

Les trois amendements connexes sont rejetés par 12 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 7 proposé, paragraphe 1^{er}, 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 p.c. de la valeur locative normale suffit. Dans l'actuel projet de loi, c'est le chiffre de 20 p.c. 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.

L'auteur de l'amendement déclare qu'un seuil de 20 p.c. est trop élevé.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 7 proposé, § 1^{er}, 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 privatifs : ascenseur, revêtement en

Een lid verduidelijkt dat indien men aan de vrederechter de vrijheid laat om al dan niet een aanpassing van de huurprijs toe te staan, wanneer voldaan is aan de door de wet voorziene criteria, dan voert men een tegenstrijdigheid in met de aan de rechter opgelegde verplichting tot het doen van uitspraak naar billijkheid.

Een lid vraagt aan de Minister nadere toelichting betreffende de twee componenten die moeten tegenover elkaar geplaatst worden, te weten de normale huurwaarde van het gehuurde goed enerzijds en de huurprijs anderzijds. Het lid vraagt of onder de huurprijs dient te worden verstaan de huurprijs die op dat ogenblik eisbaar is, en niet de huurprijs die werd overeengekomen bij het afsluiten van het contract.

De Minister verduidelijkt dat moet in aanmerking worden genomen, de huurprijs die eisbaar is op het tijdstip van de indiening van het verzoek tot herziening van de huurprijs.

De drie bij elkaar aansluitende amendementen worden verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« In het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7, het woord « twintig » te vervangen door het woord « vijftien. »

Veerantwoording

Dit artikel steunt in feite op de wet op de handelshuurovereenkomsten.

In die wet volstaat een sprong van 15 pct. van de normale huurwaarde. In dit wetsontwerp wordt 20 pct. vermeld, terwijl de huurwaarden trager stijgen. Bijgevolg wordt hier een aanzienlijke last op de schouders van uitsluitend de particuliere verhuurders gelegd.

De indiener verduidelijkt dat het opleggen van een drempel van 20 pct. te hoog is.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 parti-

marbre, tapis plain, vidéophone, isolation de toiture, etc. Il convient donc d'ajouter in fine de l'alinéa 2 « ... ou dans les parties à usage commun ».

L'auteur souligne qu'il y a lieu de tenir compte également des travaux effectués par le bailleur dans les parties à usage commun des appartements loués.

Le Ministre signale que les « travaux effectués dans le bien loué » comprennent non seulement les travaux effectués au bien loué, mais aussi les travaux effectués aux parties communes. Le bien loué doit être envisagé dans sa totalité. Les parties communes tombent donc également sous le coup du bail.

L'auteur retire son amendement, puisque les travaux effectués dans les parties communes peuvent donc donner lieu également à une révision de prix.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 1^{er}, alinéa 4, de l'article 7 proposé, 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. »

Justification

Le juge doit statuer non pas « en équité », mais suivant les alinéas précédents qui, sinon, perdent leur raison d'être.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

« A l'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'expertise viendront s'y ajouter.

culiere 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.

De indiener benadrukt dat ook de werken die door de verhuurder zijn uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen van verhuurde appartementen moeten worden in aanmerking genomen.

De Minister benadrukt dat onder « in het verhuurde goed uitgevoerde werken » niet alleen de werken aan het verhuurde goed maar ook aan de gemeenschappelijke delen begrepen zijn. Het verhuurde goed moet in zijn totaliteit worden gezien. De gemene delen vallen dus ook binnen de huurovereenkomst.

De indiener trekt zijn amendement in, aangezien werken die uitgevoerd worden aan de gemene delen dus ook kunnen aanleiding geven tot een prijssherziening.

Een lid dient een volgend amendement in :

« In § 1, vierde lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden « naar billijkheid » te vervangen door de woorden « rekening houdend met de normale huurwaarde van het goed dat moet worden vergeleken met soortgelijke goederen die recent in de omgeving werden verhuurd. »

Verantwoording

De rechter moet hier geen uitspraak doen naar « billijkheid » maar rekening houden met de vorige leden; gebeurt dat niet, dan zijn die bepalingen overbodig.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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.

C'est pour cette raison notamment que les forfaits ont été maintenus dans la loi de 1983 (article 1728ter) et ce à juste titre.

Le Ministre explique que le juge statue sur la base de l'évolution des dépenses réelles (article 7, § 2, deuxième alinéa), dans la mesure où c'est techniquement ou raisonnablement possible, ce qui exclut, par exemple, de contrôler l'utilisation effective de l'ascenseur.

Le Ministre affirme qu'il faut assimiler à l'impossibilité de convertir en frais et charges réels le cas où le coût de la détermination de l'utilisation ou de la consommation réelle est exorbitant.

L'auteur de l'amendement retire celui-ci, à la suite de l'explication fournie par le Ministre.

Deux amendements ayant un caractère analogue sont déposés.

A. « 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 mis 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.

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^{er} de la nouvelle section II peuvent très bien être assujetties à la taxe sur les secondes résidences.

B. « 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, télex, téléfax, radio, TV, télédistribution, etc., desservant les lieux loués, ne peut être mise directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs. »

Onder meer om die reden werden de vaste bedragen terecht gehandhaafd in de wet van 1983 (artikel 1728ter).

De Minister licht toe dat de rechter uitspraak doet op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven (artikel 7, § 2, tweede lid), in de mate dat dit technisch of redelijk gezien mogelijk is (wat bijvoorbeeld uitsluit dat het effectieve gebruik van de lift gecontroleerd wordt).

De Minister stelt dat met de onmogelijkheid tot omzetting naar de werkelijke kosten en lasten moet worden gelijkgesteld, het geval waarin de kosten van de vaststelling van het werkelijk ge- of verbruik buitensporig hoog zijn.

De indiener trekt zijn amendement in wegens de door de Minister verstrekte toelichting.

Er worden twee amendementen ingediend met een analoog karakter.

A. « 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.

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.

B. « 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, telex, telefax, radio, T.V., kabeltelevisie, enz. in het verhuurde goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd. »

Justification

Il y a lieu d'interdire explicitement que le bailleur non concerné puisse être rendu comptable ou responsable de frais qui ne le concernent 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.

Un membre donne l'exemple de la taxe sur les ordures ménagères, qui, à son avis, devrait toujours être supportée par l'occupant du logement.

Le Ministre déclare que c'est exact en ce qui concerne la taxe sur les ordures ménagères. Quant au précompte immobilier, il souligne qu'il s'agit essentiellement d'un impôt sur les revenus de biens immeubles, qui sont donc à charge du bailleur. Une autre conception, tout aussi défendable, consiste à dire qu'il s'agit d'une taxe pour l'usage d'une maison.

Un autre problème est engendré, aux yeux du Ministre, par la pratique blâmable des entreprises distributrices d'énergie, qui tentent, par leurs conditions de fourniture, de disposer du plus grand nombre possible de débiteurs, afin de pouvoir s'adresser au débiteur le plus solvable. Le Ministre est convaincu qu'il faut résoudre ce problème, mais dans le cadre d'une législation plus générale.

Les deux amendements sont rejetés par 12 voix contre 3.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

« 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 prévu à l'article 2273. »

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 cinq ans, de se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement

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.

Een lid geeft als voorbeeld de belasting op het huisvuil, die volgens hem steeds door de gebruiker van de woning zou moeten betaald worden.

De Minister verklaart dat dit juist is voor wat betreft de belasting op het huisvuil. Voor wat betreft de onroerende voorheffing, wijst hij erop dat het in wezen om een belasting op de inkomsten uit onroerende goederen gaat, die dus ten laste van de verhuurder is. Een andere opvatting, die eveneens verdedigbaar is, stelt dat het een belasting is voor het gebruik van een woning.

Een ander probleem is volgens de Minister de laakbare praktijk van de energiebedrijven die trachten via hun leveringsvoorwaarden te beschikken over zoveel mogelijk debiteuren, zodat zij de meest solvabele debiteur kunnen aanspreken. De Minister is ervan overtuigd dat dit probleem moet opgelost worden, maar dat dit in het kader van een meer algemene wetgeving moet gebeuren.

Beide amendementen worden verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 1728quater zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot

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 cinq ans.

Le délai doit dès lors être ramené à un an.

Le Ministre estime devoir s'en tenir au délai de cinq ans et demande le rejet de l'amendement.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

L'article 7 est adopté par 12 voix contre 3.

Article 8 proposé: Rénovation

Un commissaire souligne une nouvelle fois qu'en échange des travaux de restauration du bien loué dont s'est chargé le preneur, le bailleur peut renoncer à toute forme de rupture du bail au moyen d'un congé (article 8, troisième alinéa). Il en est ainsi des trois possibilités de congé, à savoir le congé pour usage personnel, le congé pour grands travaux de rénovation et le congé non motivé.

Le Ministre approuve ce point de vue.

Un commissaire demande si en contrepartie de l'exécution de travaux par le preneur, le bailleur doit prendre trois engagements, à savoir renoncer à la possibilité de donner congé, renoncer à la révision du loyer et accorder une diminution de celui-ci.

Le Ministre explique qu'il suffit que le bailleur s'engage à une de ces trois « charges ».

Un membre demande si le preneur qui s'est engagé à exécuter certains travaux dans les lieux loués peut donner congé.

Le Ministre répond que l'on ne peut forcer le preneur à continuer de vivre dans les lieux loués, mais que celui-ci est en tout cas tenu d'exécuter effectivement les travaux pour lesquels il s'est engagé. S'il n'exécute pas les travaux convenus, il sera redevable d'une indemnité.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

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.

De Minister meent dat de termijn van vijf jaar behouden moet blijven een vraag dat het amendement verworpen wordt.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Het artikel 7 wordt aangenomen met 12 tegen 3 stemmen.

Voorgesteld artikel 8: Renovatie

Een lid wijst er nogmaals op dat de verhuurder in ruil voor de door de huurder aan het verhuurde goed aangebrachte verbeteringswerken, kan afzien van iedere vorm van beëindiging van de huurovereenkomst door middel van een opzegging (artikel 8, derde lid). In dat geval geldt het voor de drie opzeggingsmogelijkheden, bestaande uit de opzegging voor eigen gebruik, de opzegging wegens grote verbouwingswerken en de niet-gemotiveerde opzegging.

De Minister gaat akkoord met deze zienswijze.

Een lid vraagt of de verhuurder zich als tegenprestatie voor de uitvoering van werken door de huurder moet verbinden tot drie zaken, te weten afzien van de mogelijkheid tot opzegging, afzien van de huurprijs-hervorming of het toestaan van een verlaging van de huurprijs.

De Minister verklaart dat het volstaat dat de verhuurder zich verbindt tot een van deze drie « lasten ».

Een lid vraagt of de huurder die de verbintenis op zich heeft genomen om aan het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, opzegging kan geven.

De Minister antwoordt dat men de huurder niet kan dwingen om in het gehuurde goed te blijven wonen, maar dat de huurder hoe dan ook gehouden blijft om de werken die hij op zich genomen heeft ook effectief uit te voeren. Voert hij de overeengekomen werken niet uit, dan zal hij gehouden zijn tot de betaling van schadevergoeding.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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'article 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 celles 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'article 3, § 5, de la nouvelle section II.

Il y a dès lors lieu de compléter l'article 8 tel que mentionné ci-avant.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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;

« 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.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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;

— *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;*

— *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 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 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 trois 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 conforme, 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 a 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.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

— *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;*

— *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 opzeggings-termijn 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.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

L'article 8 proposé est adopté par 12 voix contre 3.

Article 9 proposé:
Transmission du bien loué

Un commissaire dépose l'amendement suivant:

« Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :

« Article 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 deux mois notifié endéans les quatre 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 deux à quatre mois à dater de l'acte authentique. Dès réception de cet avis, le preneur peut mettre fin au bail, moyennant préavis d'un mois et sans aucune indemnité.

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 expé-

Het voorgestelde artikel 8 wordt aangenomen met 12 tegen 3 stemmen.

Voorgesteld artikel 9:
Overdracht van het gehuurde goed

Een lid dient volgend amendement in:

« Het voorgestelde artikel 9 te vervangen als volgt :

« Artikel 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 twee maanden die binnen vier maanden na de ondertekening van de authentieke akte betekend wordt en mits de huurder, binnen een maand na de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst bij aangetekende 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 twee maanden op vier maanden gebracht, te rekenen van de datum van de authentieke akte. Zodra de huurder de kennisgeving ontvangen heeft, kan hij zonder enige vergoeding en met inachtneming van een opzeggingstermijn van één 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 erva-

rience 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.

Un membre souligne que cet article vise à protéger le locataire en cas de vente du bien qu'il loue. Il résulte des dispositions de l'article 9 que le locataire qui habite le bien loué depuis moins de six mois au moment de la vente et dont le bail n'a pas date certaine, ne bénéficie d'aucune protection. Il regrette l'absence de protection. Il demande si cette date certaine peut être obtenue uniquement par l'enregistrement du bail écrit.

Le Ministre répond que, conformément au droit commun, plus spécialement à l'article 1328 du Code civil, une convention peut acquérir date certaine de trois manières: soit par l'enregistrement, soit par le décès de l'une des parties, soit par la mention du contenu essentiel de la convention dans un acte authentique.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :

« Article 9. — § 1^{er}. 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 trois 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. »

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.

ring 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 aangevoeld. 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.

Een lid wijst erop dat dit artikel de huurder wil beschermen ingeval het door hem gehuurde goed wordt verkocht. Uit de bepalingen van artikel 9 vloeit voort dat de huurder die op het ogenblik van de verkoop nog geen zes maanden in het gehuurde goed woont en wiens huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, geen enkele bescherming geniet. Hij betreurt de afwezigheid van bescherming. Het lid vraagt of deze vaste datum alleen kan verkregen worden door de registratie van de schriftelijke huurovereenkomst.

De Minister antwoordt dat overeenkomstig het gemeen recht, meer in het bijzonder artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek een overeenkomst vaste dagtekening kan verkrijgen op drie manieren: hetzij door registratie, hetzij door het overlijden van een van de partijen, hetzij door de opname van de hoofdinhoud van de overeenkomst in een authentieke akte.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in:

« Het voorgestelde artikel 9 te vervangen door wat volgt:

« Artikel 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. »

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.

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.

L'auteur souligne que son amendement a le mérite de simplifier les choses. Il fait une distinction entre les baux ayant date certaine et les baux ne l'ayant pas. Il ne tient pas compte non plus de la durée de l'occupation par le locataire. Le principe général est posé selon lequel l'acheteur succède aux droits et obligations du bailleur. L'acheteur reçoit simplement la possibilité de donner congé en vue d'une occupation personnelle.

Le Ministre souligne que la solution de l'article 9 n'est pas parfaite, mais néanmoins équilibrée.

Un membre note que, malgré l'absence d'une date certaine, l'acheteur doit respecter le bail en cours, si le locataire occupe le bien depuis au moins six mois. Il y a, dans ce cas, succession aux droits et obligations du vendeur. L'acheteur a, toutefois, le droit de mettre fin au bail en donnant congé. Il peut recourir à l'une des trois possibilités de congé prévues par la loi, à savoir le congé en vue d'une occupation personnelle, le congé en vue de la réalisation de grands travaux d'aménagement, et le congé sans motif.

Il demande au Ministre si la solution de l'article 9 vaut également pour le cas où le bailleur fait l'apport du bien loué dans une société dont il est le seul actionnaire (une E.P.R.L.). On pourrait, en effet, tourner ainsi la loi.

Le Ministre répond que, dans le cas décrit par l'intervenant, la société peut appliquer, en tant qu'acquéreur du bien loué, la solution de l'article 9, deuxième alinéa, y compris des possibilités de congé prévues à cet article.

Un membre souligne que la création d'une société (par exemple une E.P.R.L.) et l'apport de biens immobiliers dans une société sont autorisés et ne constituent pas un contournement de la loi.

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.

De indiener wijst erop dat zijn amendement de verdienste heeft de zaken te vereenvoudigen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen huurovereenkomsten met en huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening. Evenmin wordt rekening gehouden met de duur van de bewoning door de huurder. Er wordt als algemeen principe gesteld dat de koper in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt. Aan de koper wordt slechts de mogelijkheid gegeven om op te zeggen wegens persoonlijk gebruik.

De Minister benadrukt dat de in artikel 9 uitgewerkte oplossing niet volmaakt maar toch evenwichtig is.

Een lid wijst erop dat ondanks de afwezigheid van een vaste dagtekening de koper de lopende huurovereenkomst toch moet respecteren, indien de huurder het goed sinds tenminste zes maanden betreft. Er is dan opvolging in de rechten en verplichtingen. De koper bezit evenwel het recht om de huurovereenkomst te beëindigen door het geven van een opzegging. Hij kan gebruik maken van een van de drie door de wet voorziene opzeggingsmogelijkheden, te weten de opzegging voor eigen gebruik, de opzegging wegens grote verbouwingswerken of de niet-gemotiveerde opzegging.

Hij wenst van de Minister te vernemen of de regeling van artikel 9 ook geldt wanneer de verhuurder het verhuurde goed inbrengt in een vennootschap, waarvan hij de enige aandeelhouder is (een eenpersoons-B.V.B.A.). Via deze verrichting zou de wet immers kunnen worden omzeild.

De Minister antwoordt dat in het door het lid beschreven geval de vennootschap als verkrijger van het verhuurde goed kan gebruik maken van de regeling van artikel 9, tweede lid, met inbegrip van de daarin voorziene opzeggingsmogelijkheden.

Een lid wijst erop dat het oprichten van een vennootschap (b.v. een eenpersoons-B.V.B.A.) en de inbreng van onroerende goederen in een vennootschap geoorloofd is en geen wetsontduiking uitmaakt.

Le Ministre ajoute que le juge de paix peut examiner, le cas échéant, si le bailleur n'a pas poursuivi un but frauduleux. Il peut, dès lors, également sanctionner une fraude à la loi (*fraus omnia corrumpit*).

Un membre demande si le vendeur qui donne congé sera tenu, le cas échéant, de verser les indemnités prévues à l'article 3 (en raison soit de la non-mise en œuvre du motif invoqué, soit d'un congé sans motif).

Le Ministre répond que, dans le cas prévu à l'article 9, deuxième alinéa, le vendeur ne doit pas attendre l'expiration de la période triennale pour pouvoir donner congé. Il souligne, en outre, à cet égard, qu'en cas de congé en vue d'une occupation personnelle, il ne faut respecter qu'un préavis de trois mois.

Le Ministre précise que l'acheteur doit respecter toutes les conditions prévues par la loi en matière de congé, à deux exceptions près. Tout d'abord, il ne doit accorder au locataire qu'un préavis de trois mois. Deuxièmement, il ne doit pas attendre l'expiration de la période triennale pour pouvoir donner congé en vue de la réalisation de grands travaux d'aménagement ou donner congé sans motif.

Le Ministre souligne que les indemnités prévues doivent être versées entièrement.

L'amendement est rejeté par 10 voix et 3 abstentions.

Un membre dépose un amendement et un amendement subsidiaire, rédigés comme suit :

« 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.

De Minister voegt hieraan toe dat de vrederechter desgevallend zal onderzoeken of er in hoofde van de verhuurder geen frauduleus opzet aanwezig is. Hij kan dan ook wetsontduiking sanctioneren (*fraus omnia corrumpit*).

Een lid vraagt of de koper die een opzegging geeft desgevallend zal gehouden zijn tot de betaling van de in artikel 3 voorziene schadevergoedingen (hetzij wegens niet-uitvoering van het opgegeven motief of wegens het doen van een niet-gemotiveerde opzegging).

De Minister antwoordt dat in het in artikel 9, tweede lid, voorziene geval de koper niet hoeft te wachten tot het verstrijken van een driejarige periode om een opzegging te kunnen geven. Bovendien wijst de Minister erop dat hier voor de opzegging wegens eigen gebruik slechts een opzeggingstermijn van drie maanden moet worden in acht genomen.

De Minister verduidelijkt dat de koper alle door de wet gestelde voorwaarden voor het geven van een opzegging moet respecteren, met twee uitzonderingen evenwel. Op de eerste plaats moet hij slechts aan de huurder een opzeggingstermijn van drie maanden toekennen. Op de tweede plaats hoeft hij het einde van de driejarige periode niet af te wachten om te kunnen opzeggen wegens grote verbouwingswerken of zonder motivering.

De Minister onderlijnt dat de voorziene schadevergoedingen onverkort van toepassing zijn.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

Een lid dient volgend amendement met een bijgevoegd subamendement in :

« 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 de 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.

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.

L'auteur estime que les dispositions de l'article 9 proposé comportent une contradiction. L'acheteur peut plus difficilement mettre fin à un bail à date fixe dans lequel figure une clause d'expulsion qu'à un bail sans date fixe. En cas de bail sans date fixe, il est plus facile à l'acheteur d'obtenir la libre disposition du bien qu'il a acheté.

Le Ministre souligne que le droit en vigueur fait également une distinction fondamentale entre le bail à date fixe et le bail sans date fixe. Si le bail a une date fixe, il y a subrogation. Une clause d'expulsion n'aura aucun effet dans ce cas. Si, par contre, le bail n'a pas de date fixe, l'acheteur pourra le résilier dans certaines conditions.

Le Ministre attire l'attention sur le fait que la possibilité de congé (avec un préavis de trois mois) est uniquement prévue pour l'acheteur qui acquiert un bien qui est loué en vertu d'un bail sans date fixe.

La loi accorde donc cet avantage à l'acheteur si le locataire n'a pas fait enregistrer le bail et s'il n'a donc pas respecté la loi.

Un membre souligne que l'article 9 de la loi implique en fait qu'une clause d'expulsion est considérée comme non écrite — et n'ayant donc aucun effet — en cas de bail à date fixe.

L'amendement et l'amendement subsidiaire sont rejetés par 9 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« 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 ».

Men had de twee in dat artikel vermelde toestanden op voet van gelijkheid kunnen plaatsen, zoals in de oorspronkelijke regeringstekst.

De indiener is van oordeel dat de regeling van artikel 9 van de wet een contradictie inhoudt. De koper kan een huurovereenkomst met vaste datum, en waarin een uitzettingsbeding voorkomt, minder gemakkelijk beëindigen dan een huurovereenkomst zonder vaste datum. Bij huren zonder vaste datum is het voor de koper eenvoudiger om de vrije beschikking te verwerven over het door hem aangekochte goed.

De Minister wijst erop dat in het vigerend recht ook een fundamenteel onderscheid wordt gemaakt tussen huurovereenkomsten met en huurovereenkomsten zonder vaste datum. Als de huurovereenkomst vaste datum heeft, vindt subrogatie plaats. Een uitzettingsbeding zal in dit geval geen uitwerking kunnen hebben. Als daarentegen de huurovereenkomst geen vaste datum heeft, dan bezit de koper de mogelijkheid om de huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden op te zeggen.

De Minister brengt onder de aandacht dat de mogelijkheid tot opzegging (met een opzeggingstermijn van drie maanden) uitsluitend openstaat voor de koper die een goed verwerft dat verhuurd is krachtens een huurovereenkomst zonder vaste datum.

De wet kent dus een voordeel toe aan de koper indien de huurder de huurovereenkomst niet heeft laten registreren en dus de wet niet heeft nageleefd.

Een lid wijst erop dat artikel 9 van de wet eigenlijk inhoudt dat een uitzettingsbeding voor ongeschreven wordt gehouden — en dus geen uitwerking zal hebben — bij huurovereenkomsten met vaste datum.

Het amendement en het subsidiair amendement worden beiden verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 zinsnede « te allen tijde beëindigen » lijkt strijdig te zijn met het bepaalde « onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 ».

Pour la clarté, nous précisons donc que l'acquéreur n'est pas tenu d'attendre l'expiration de la période triennale en cours.

Le Ministre rappelle une nouvelle fois que l'acheteur qui se trouve dans le cas visé à l'article 9, deuxième alinéa, peut mettre fin au bail en recourant à l'une des trois possibilités de congé définies à l'article 3. Il ne doit, toutefois, respecter qu'un préavis de trois mois et, en cas de congé en vue de la réalisation de gros travaux de transformation ou de congé non motivé, il ne doit pas attendre l'expiration de la période triennale.

L'amendement est retiré à la suite des explications fournies par le Ministre.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« 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.

Le Ministre déclare ne pas pouvoir accepter cet amendement, parce qu'il étend les possibilités de congé de l'acquéreur en cas de saisie.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

Voor alle duidelijkheid wordt daarom toegevoegd dat de verkrijger niet de beëindiging van de lopende driejaarlijkse periode moet afwachten.

De Minister brengt nogmaals in herinnering dat de koper die zich in het door artikel 9, tweede lid, bedoelde geval bevindt, de huurovereenkomst kan beëindigen door gebruik te maken van een van de drie (in artikel 3 omschreven) opzeggingsmogelijkheden. Hij moet evenwel slechts een opzeggingstermijn van drie maanden in acht nemen en hij moet bij de opzegging wegens grote verbouwingswerken of bij de niet-gemotiveerde opzegging niet het verstrijken van een driejarige periode afwachten.

Het amendement wordt, gelet op de door de Minister verstrekte toelichting, ingetrokken.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 zes 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 waardeeloos 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.

De Minister verklaart niet akkoord te kunnen gaan met dit amendement omdat de opzeggingsmogelijkheden voor de verkrijger worden uitgebreid in geval van beslag.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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.

Complémentairement à l'amendement déjà déposé et qui tend à reprendre le texte du Gouvernement en rendant applicable la disposition de l'actuel alinéa 2 « 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.

L'auteur ne voit pas pourquoi l'acquéreur devrait verser une indemnité en cas de congé sans motif, si le bail n'a pas été enregistré, car en principe, le bail qui n'a pas été enregistré ne lui est pas opposable. Une indemnité par laquelle l'acquéreur paie le droit de disposer de l'immeuble n'a dans ce cas aucune justification juridique ni morale.

Le Ministre répond que l'on n'a prévu que deux dérogations aux dispositions de l'article 3 (préavis plus court et absence de l'obligation d'attendre l'expiration de la période triennale). Par conséquent, l'acquéreur devra verser l'indemnité prévue à l'article 3, § 4, en cas de congé sans motif.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 3.

La Commission constate que dans la version néerlandaise de l'alinéa 2 de l'article 9, l'équivalent des termes « de trois mois » (relatifs à la durée du congé) a été oublié.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

Verantwoording

Uit de tekst van artikel 9 kan bovenstaande interpretatie worden afgeleid. Er is immers geen antwoord op de vraag hoeveel die vergoeding moet bedragen die per definitie niet in verband staat met het einde van een driejarige periode.

Bovendien is de in artikel 3, § 4, bedoelde vergoeding eigenlijk een vergoeding die de verhuurder aan de huurder betaalt omdat hij, zonder dat hij daarvoor redenen moet opgeven, over het verhuurde goed wil kunnen beschikken; die vergoeding kan dus niet worden gevraagd van een verkrijger die geconfronteerd wordt met een niet-geregistreerde huurovereenkomst die hem niet kan worden tegengeworpen.

Ter aanvulling van het reeds ingediende amendement dat de Regeringstekst wil herstellen door de bepaling van het tweede lid van het voorgestelde artikel 9 van het oorspronkelijk ontwerp « indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet » (om een einde te maken aan de huurovereenkomst) van toepassing te maken, moet worden opgemerkt dat het evenmin verantwoord zou zijn een vergoeding te eisen in het geval van een huurovereenkomst met vaste dagtekening die voor de verkrijger voorziet in de mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen.

De indiener ziet niet in waarom de koper bij een niet-geregistreerde huur een schadevergoeding zou moeten betalen wanneer hij opzegt zonder motivering. In beginsel kan een niet-geregistreerde huurovereenkomst hem immers niet worden tegengeworpen. De koper in dat geval een vergoeding laten betalen om over het goed te kunnen beschikken, is juridisch noch moreel verantwoord.

De Minister antwoordt dat er slechts twee afwijkingen van de voorschriften van artikel 3 werden voorzien (kortere opzeggingstermijn en het niet moeten wachten tot het einde van de driejarige periode). De koper zal bijgevolg bij een niet-gemotiveerde opzegging de in artikel 3, § 4, voorziene schadevergoeding moeten betalen.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

De Commissie stelt vast dat in de Nederlandse tekst van het tweede lid van artikel 9 vergeten werd te vermelden dat de opzeggingstermijn drie maanden bedraagt.

Elle décide de procéder à la correction de cette erreur matérielle.

L'article 9 proposé est adopté par 9 voix contre 3.

Article 10 proposé: Garantie

Un membre dépose l'amendement ci-après:

« Remplacer l'article 10 proposé par ce qui suit :

« Article 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 trois 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 indelicat 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 s'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.

Ze besluit de Nederlandse tekst aan te passen.

Het voorgestelde artikel 9 wordt aangenomen met 9 tegen 3 stemmen.

Voorgesteld artikel 10: Waarborg

Een lid dient het volgende amendement in:

« Het voorgestelde artikel 10 te vervangen als volgt:

« Artikel 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 drie 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 schuldvoordering 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, stapte de huurder zonder advocaat naar de vrederechter met een « standaardverzoekschrift » en, als alle huren betaald zijn en erbij 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.

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.

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 pour 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.

Le Ministre déclare que le système prévu à l'article 10 correspond à un choix délibéré. L'amendement prévoit une autre possibilité, mais qui n'empêche pas l'approbation du Gouvernement.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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. »

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.

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 verafgelegen) 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 R.T.T., 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.

De Minister verklaart dat het in artikel 10 voorziene systeem een welbewuste keuze inhoudt. Het amendement bevat een andere mogelijkheid, die echter niet de goedkeuring wegdraagt van de Regering.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

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, 1357/10-1990/1991, p. 133).

Le Ministre déclare que cet article vise effectivement la garantie, et plus spécialement celle consistant en une somme d'argent. La limitation à trois mois de loyer ne vaut que pour autant que la garantie consiste en une somme d'argent. Si elle porte sur autre chose, la limitation précitée n'est pas applicable.

Le Ministre souligne que deux garanties différentes ne peuvent être exigées du preneur pour un seul et même bail.

L'amendement est retiré.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Compléter le premier alinéa de l'article 10 proposé 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 1752bis 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.

L'auteur souligne qu'une garantie plus importante doit être possible en cas de location d'un logement meublé, parce qu'en l'occurrence, le bailleur ne dis-

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 (cf. Kamerverslag, 1357/10-1990/1991, blz. 133).

De Minister verduidelijkt dat hier wel degelijk de waarborg bedoeld wordt, meer bepaald de waarborg die bestaat uit een som geld. De beperking tot drie maanden huur geldt slechts voor zover de waarborg bestaat uit een som geld. Indien de waarborg op iets anders betrekking heeft, dan is vernoemde beperking niet van toepassing.

De Minister beklemtoont dat in één en dezelfde huurovereenkomst van de huurder geen twee verschillende waarborgen mogen verlangd worden.

Het amendement wordt ingetrokken.

Een lid dient volgend amendement in :

« Het eerste lid van het voorgestelde artikel 10 aan te vullen 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 Burgerlijk Wetboek in verband met het afschrift van een rechterlijke beslissing kan worden bijgetreden.

Hetzelfde kan niet gezegd worden van de vernieuwing die erin bestaat 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 vereisen. 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.

De indiener wijst er op dat een grotere waarborg mogelijk moet zijn bij verhuring van een gemeubelde woning, aangezien de verhuurder hier niet be-

pose pas de la garantie de droit commun prévue à l'article 1752 du Code civil. Cet article confère, en effet, au bailleur un privilège sur les meubles dont le preneur garnit le bien loué, à titre de sûreté répondant du paiement du loyer. Il n'en sera évidemment pas ainsi dans le cas d'un bail relatif à un logement meublé, puisque dans cette hypothèse, ce sont les meubles du bailleur qui garnissent le bien.

Le Ministre ne peut marquer son accord sur l'insertion de ces deux exceptions. Si le bailleur souhaite une garantie plus importante que trois mois de loyer, il doit exiger une autre garantie, c'est-à-dire une garantie ne consistant pas en une somme d'argent. Cette garantie peut, par exemple, prendre la forme d'une garantie bancaire ou d'un nantissement de titres.

Un membre demande si le paiement de la garantie peut être échelonné dans le temps, en cas d'accord des parties.

Le Ministre explique que cela est possible : le bailleur peut accorder cette faveur au preneur.

Un membre demande si, en plus de la garantie consistant en une somme d'argent ne pouvant dépasser trois mois de loyer, le bailleur peut encore réclamer une autre garantie.

Le Ministre répond que cela n'est pas possible. Si l'on opte pour une somme d'argent, il n'est pas permis de réclamer des garanties supplémentaires. Il faut donc choisir, lors de la conclusion du bail, entre une garantie en espèces ou une autre garantie.

Le Ministre ajoute que si la garantie n'est pas une somme d'argent, sa valeur peut dépasser trois mois de loyer.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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.

A la suite des explications données par le Ministre à l'amendement précédent, l'amendement est retiré par son auteur.

schikt over de gemeenrechtelijke waarborg van artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel geeft aan de verhuurder immers tot zekerheid van de betaling van de huur een voorrecht op de door de huurder in het goed gebrachte meubels. Dit zal uiteraard niet het geval zijn indien het gaat om een huurovereenkomst met betrekking tot een gemeubileerde woning, daar het dan de meubels van de verhuurder zijn die het goed stofferen.

De Minister kan niet akkoord gaan met de inlating van deze twee uitzonderingen. Indien de verhuurder een grotere waarborg wenst dan drie maanden huur, moet hij een andere waarborg eisen, te weten een waarborg die niet bestaat uit een geldsom. Deze waarborg kan bijvoorbeeld de vorm aannemen van een bankgarantie of de inpandgeving van effecten.

Een lid vraagt of de betaling van de waarborgsom kan gespreid worden in de tijd, indien partijen hierover akkoord gaan.

De Minister verklaart dat dit mogelijk is: de verhuurder kan deze gunst toestaan aan de huurder.

Een lid vraagt of de verhuurder bovenop de waarborg bestaande uit een geldsom die de drie maanden huur niet mag te boven gaan, nog een andere waarborg mag verlangen.

De Minister antwoordt dat dit niet mogelijk is. Indien men opteert voor een geldsom als waarborg, dan is het niet toegelaten daarenboven nog andere waarborgen te vragen. Men moet dus bij het aangaan van de huurovereenkomst een keuze maken tussen een waarborg in geld of een andere waarborg.

Bovendien wijst de Minister erop dat indien de waarborg geen geldsom betreft, de waarde van deze waarborg de drie maanden huur mag te boven gaan.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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.

Ten gevolge van de verklaring van de Minister naar aanleiding van het vorig amendement, wordt dit amendement ingetrokken.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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.

L'amendement est retiré par son auteur.

L'article 10 proposé est adopté par 12 voix contre 3.

Article 11 proposé :

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

« 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.

Un commissaire signale que l'amendement proposé porte sur le cas particulier suivant : le preneur a donné lui-même le congé et demande ensuite la prorogation du bail.

Le Ministre répond que bien qu'il ait donné le congé lui-même, le preneur peut demander la prorogation du bail en raison de circonstances exceptionnelles. Dans ce cas, toutefois, le juge de paix sera plus sévère dans l'appréciation des circonstances particulières invoquées.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'article 11 proposé, deuxième alinéa, remplacer les mots « un mois » par les mots « deux mois. »

Een lid dient volgend amendement in :

« In het tweede lid van dezelfde bepaling de woorden « De waarborg » te vervangen door de woorden « Deze waarborg. »

Verantwoording

Het betreft een materiële tekstcorrectie.

Het amendement wordt ingetrokken.

Het voorgestelde artikel 10 wordt aangenomen met 12 tegen 3 stemmen.

Voorgesteld artikel 11 :

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Een lid dient volgend amendement in :

« In het voorgestelde artikel 11, eerste lid, tussen de woorden « ten gevolge van een » en het woord « opzegging » de woorden « door de verhuurder gegeven » in te voegen. »

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.

Een lid wijst erop dat het voorgestelde amendement betrekking heeft op het bijzondere geval dat de huurder zelf opzegging heeft gegeven en dat hij vervolgens de verlenging van de huur vraagt.

De Minister antwoordt dat de huurder ondanks het feit dat hij zelf de opzegging heeft gegeven, toch de verlenging van de huurovereenkomst mag vragen wegens buitengewone omstandigheden. De vrede-rechter zal in dit geval echter strenger zijn in de appreciatie van de ingeroepen bijzondere omstandigheden.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« In het voorgestelde artikel 11, tweede lid, de woorden « een maand » te vervangen door de woorden « twee maanden. »

Justification

Le délai d'un mois est trop bref et doit dès lors être doublé.

Le Ministre fait observer que l'article 1759bis actuel du Code civil a également prévu un délai d'un mois.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Un commissaire dépose l'amendement suivant :

« 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 trois mois paraît donc nécessaire.

L'auteur de l'amendement estime que le délai d'un mois est vraiment trop court. Le bailleur doit donner au preneur un préavis de six mois. Il tentera de louer à nouveau le bien, puis, un mois avant la fin du préavis, il sera confronté à une demande de prorogation du bail émanant du preneur. L'intervenant remarque en outre que le Ministre se justifie toujours en renvoyant au texte actuel de la loi lorsque cela lui convient. Il faut une sécurité juridique.

Le Ministre signale que le juge de paix sera plus sévère dans son appréciation si les circonstances exceptionnelles existent déjà depuis longtemps et que le preneur attende, pour demander la prorogation, qu'il ne reste qu'un mois avant l'expropriation du délai de préavis.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 3.

Verantwoording

De termijn van een maand is te kort en moet derhalve worden verdubbeld.

De Minister merkt op dat in het huidige artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek ook een termijn van één maand werd voorzien.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« In het tweede lid van het voorgestelde artikel 11 de woorden « uiterlijk één maand vóór de vervaldag van de huur » te vervangen door de woorden « uiterlijk drie maanden vóór de vervaldag 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.

De indiener vindt de termijn van één maand werkelijk te kort. De verhuurder moet een opzeggings-termijn van zes maanden toekennen aan de huurder. Hij zal trachten het goed terug te verhuren en vervolgens wordt hij één maand vóór het einde van de opzeggingstermijn geconfronteerd met een aanvraag tot verlenging van de huur uitgaande van de huurder. Bovendien merkt hij op dat de Minister steeds als verantwoording verwijst naar de huidige tekst van de wet wanneer dit goed uitkomt. Er is nood aan rechtszekerheid.

De Minister wijst er op dat de vrederechter strenger zal zijn in zijn appreciatie, indien de buitengewone omstandigheden reeds een hele tijd aanwezig waren en de huurder wacht met het aanvragen van de verlenging tot één maand vóór het einde van de opzeggings-termijn.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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 ou 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'exercice 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.

L'auteur de l'amendement souligne qu'il est souhaitable de tenir compte des préoccupations sociales du bailleur, et plus précisément si celui-ci collabore à la recherche d'un nouveau logement pour le preneur.

Le Ministre fait observer qu'il n'incombe pas au bailleur de s'occuper du logement du preneur. De plus, les intérêts du preneur sont suffisamment pris en considération, puisque l'article 11 charge le juge de paix de tenir compte de l'intérêt des deux parties.

La prorogation permet au preneur de prolonger son occupation des lieux loués, mais il faut aussi prendre en considération les intérêts du bailleur. L'on ne peut forcer celui-ci à supporter la charge financière — dans le sens d'une perte de rendement — des circonstances exceptionnelles qui se présentent chez le preneur.

L'amendement est rejeté par 13 voix.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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, noodzakelijkerwijs 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.

De indiener wijst er op dat het wenselijk is met de « sociale bekommernis » van de verhuurder rekening te houden, meer bepaald indien hij meezoekt naar een oplossing voor het vinden van een nieuwe woongelegenheden voor de huurder.

De Minister merkt op dat het niet de taak is van de verhuurder om voor de huisvesting van de huurder te zorgen. Bovendien wordt voldoende rekening gehouden met de belangen van de huurder daar door artikel 11 aan de vrederechter de opdracht wordt gegeven om rekening te houden met de belangen van beide partijen.

De huurder kan ingevolge de verlenging langer in het goed blijven wonen, maar er moet ook rekening worden gehouden met de belangen van de verhuurder. Men mag de verhuurder niet dwingen de financiële last — in de zin van een verlies aan rendement — te dragen van de buitengewone omstandigheden die aanwezig zijn in hoofde van de huurder.

Het amendement wordt verworpen met 13 stemmen.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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 troisième 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.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 3.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

« 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.

L'auteur souligne que le grand âge du locataire peut assurément être pris en considération, mais il trouve dommage que l'on ait inscrit explicitement la chose dans le texte à titre d'exemple.

Il fait observer, en outre, que par « circonstances exceptionnelles », l'on vise exclusivement, au premier alinéa de l'article 11, les circonstances exceptionnelles pour le locataire. Ces circonstances exceptionnelles ne peuvent pas être le grand âge du locataire, puisqu'il en est question au troisième alinéa de l'article 11, qui concerne les intérêts des deux parties.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 vanden, zoals hierboven is gezegd.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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

De toevoeging van een voorbeeld van « de belangen van de twee partijen », met name 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 de hoge leeftijd?) en andere, zou hij kunnen opteren voor de andere.

De formulering van het derde lid zonder die toevoeging, is afdoende.

De indiener wijst er op dat de hoge leeftijd van de huurder zeker mag in aanmerking worden genomen, maar hij vindt het ongelukkig dat dit uitdrukkelijk bij wijze van voorbeeld in de tekst werd ingelast.

Hij merkt bovendien op dat met « buitengewone omstandigheden », in het eerste lid van artikel 11, uitsluitend de buitengewone omstandigheden kunnen bedoeld zijn met betrekking tot de huurder. Die buitengewone omstandigheden kunnen niet bestaan uit de hoge leeftijd van de huurder, aangezien de hoge leeftijd wordt vermeld in een derde lid van artikel 11 waar men het heeft over de belangen van beide partijen.

L'auteur regrette que le grand âge du locataire ne soit pas considéré comme une circonstance exceptionnelle. Il attire, en outre, l'attention sur le fait que le bailleur réclamera dès le départ un loyer initial supérieur lorsqu'il sera face à un candidat-locataire âgé.

Le Ministre répond que le grand âge du locataire peut revêtir certaines circonstances d'un caractère exceptionnel, contrairement à ce qui serait le cas avec un locataire plus jeune. Le juge de paix peut tenir compte du grand âge du locataire pour se faire une opinion.

Un membre fait observer que l'objectif est de faire en sorte que le grand âge du locataire puisse constituer en soi une circonstance exceptionnelle.

Le Ministre déclare que le juge de paix peut tenir compte de l'âge avancé du locataire dans son appréciation.

L'amendement est retiré.

Un membre demande si le grand âge peut constituer un intérêt au sens des termes de l'article. Le Ministre répond que cela vaut pour les deux parties.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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. »

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.

Le Ministre confirme qu'un accord peut intervenir entre les parties sur le principe de la prorogation, sur la durée ou sur une augmentation de loyer.

L'amendement est retiré.

Un membre propose un amendement rédigé comme suit :

« 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. »

De indier betreurt dat de hoge leeftijð van de huurder geen buitengewone omstandigheid is. Tevens brengt hij onder de aandacht dat de verhuurder een hogere basishuurprijs zal vragen wanneer hij komt te staan tegenover een bejaarde kandidaat-huurder.

De Minister antwoordt dat de hoge leeftijð van de huurder ertoe kan bijdragen dat aan bepaalde omstandigheden een buitengewoon karakter wordt toegekend, daar waar dit niet het geval zou zijn geweest bij een jongere huurder. De vrederechter kan bij het vormen van zijn oordeel rekening houden met de hoge leeftijð van de huurder.

Een lid merkt op dat het de bedoeling is dat de hoge leeftijð van de huurder op zich een buitengewone omstandigheid zou kunnen uitmaken.

De Minister stelt dat de vrederechter bij het maken van zijn appreciatie rekening kan houden met de hoge leeftijð van de huurder.

Het amendement wordt ingetrokken.

Een lid vraagt of de hoge leeftijð op zichzelf een belang kan zijn in de zin van dit artikel. De Minister antwoordt dat dit voor beide partijen geldt.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

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 berekenen.

De Minister bevestigt dat de partijen het eens kunnen worden over het beginsel van de verlenging, over de duur of over een verhoging van de huurprijs.

Het amendement wordt ingetrokken.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

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 ou 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.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 2.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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.

L'auteur déclare que l'on va trop loin en laissant toute latitude au juge de paix pour fixer la durée de la prorogation, sans prévoir un maximum dans la loi. Il rappelle que l'article 1759bis en vigueur fixe bel et bien, quant à lui, un maximum, à savoir un an.

Le Ministre répond qu'il faut faire confiance au bon sens des juges de paix.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement suivant, qui comporte quatre parties :

« Apporter les modifications suivantes à l'article 11 proposé :

1) Clôturer l'alinéa 3 par les mots « qui lui en fait la demande ».

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 een jaar reeds erg ruim.

Het amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 wetgeving wil invoeren, moet er voor de verlenging een wettelijke maximumduur worden vastgesteld.

De indiener wijst er op dat het volledig overlaten aan de vrederechter van de vaststelling van de termijn van de verlenging zonder dat een maximum wordt ingebouwd in de wet, te ver gaat. Bovendien brengt hij onder de aandacht dat in het vigerende artikel 1759bis wel een maximum werd ingebouwd met name één jaar.

De Minister verklaart dat men vertrouwen moet stellen in het gezond verstand van de vrederechters.

Het amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2.

Een lid dient volgend amendement in, bestaande uit vier onderdelen :

« In het voorgestelde artikel 11 de volgende wijzigingen aan te brengen :

1) Aan het slot van het derde lid de woorden « op verzoek van de verhuurder » toe te voegen.

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. »

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. »

Justification

Cet ajout reprend exactement le texte utilisé dans l'exposé des motifs du projet de loi (page 26, Doc. Chambre, 1357/1 — 1990-1991) 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.

L'auteur demande si, effectivement, l'accord visé au troisième alinéa de l'article 11 doit porter sur la durée du bail et sur la condition à laquelle cette prorogation est accordée, y compris l'augmentation éventuelle du loyer.

Le Ministre confirme qu'il en est bien ainsi.

Il précise, à propos de la deuxième partie de cet amendement, qu'après avoir considéré les intérêts des deux parties, le juge de paix pourra décider, le cas échéant, de réduire ou de supprimer l'indemnité due par le bailleur du fait du congé non motivé donné par ce dernier.

Verantwoording

Die toevoeging verwijst naar de tekst in de memorie van toelichting van het wetsontwerp (Gedr. St. Kamer 1357/1 - 1990-1991, blz. 26) om de draagwijdte van de 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 aantoonst 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.

De indiener vraagt of het inderdaad zo is dat de in het derde lid van artikel 11 vermelde « overeenstemming » moet betrekking hebben op een akkoord over de verlenging van de huur en over de voorwaarde waaronder deze verlenging gebeurt, met inbegrip van een eventuele verhoging van de huurprijs.

De Minister gaat hiermee akkoord.

De Minister verduidelijkt, naar aanleiding van het tweede onderdeel van dit amendement, dat de vrederechter na afweging van de belangen van beide partijen desgevallend zal beslissen tot de beperking of de opheffing van de door de verhuurder verschuldigde schadevergoeding die voortvloeit uit de door deze laatste gegeven niet-gemotiveerde opzegging.

A propos de la troisième partie de cet amendement, le Ministre rappelle une fois encore que le renouvellement de la prorogation ne peut être accordé que si le preneur peut invoquer des circonstances exceptionnelles nouvelles, c'est-à-dire autres.

Le Ministre fait remarquer que la quatrième partie de cet amendement, qui propose de limiter la prorogation à trois ans maximum et d'interdire le renouvellement de cette prorogation lorsque le bailleur donne congé pour occuper le lieu personnellement, n'est pas nécessaire. Le juge tiendra compte des intérêts des deux parties et statuera en équité. On peut supposer qu'il n'autorisera qu'une prorogation limitée ou même qu'il refusera toute prorogation lorsque le bailleur se trouvera lui-même dans l'obligation de quitter le logement qu'il occupe.

La première partie de cet amendement est rejetée par 11 voix contre 1.

La deuxième partie de l'amendement est rejetée par 11 voix contre 1.

La troisième partie de l'amendement est rejetée par 11 voix contre 1.

La quatrième partie de l'amendement est rejetée par 11 voix contre 1.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 1.

L'article 11 proposé est adopté par 13 voix contre 1.

Article 12 proposé

L'article 12 proposé est adopté par 13 voix contre 1.

Un membre dépose un amendement, rédigé comme suit :

Bij het derde onderdeel van dit amendement brengt de Minister nogmaals in herinnering dat de vernieuwing van de verlenging enkel kan worden toegestaan als er nieuwe — in de zin van andere — buitengewone omstandigheden aanwezig zijn in hoofde van de huurder.

De Minister wijst erop dat de in het vierde onderdeel van dit amendement voorgestelde beperking van de verlenging tot maximum drie jaar en de uitsluiting van de hernieuwing van deze verlenging wanneer de verhuurder opzegt voor eigen gebruik niet nodig is. De rechter zal rekening houden met de belangen van beide partijen en zal uitspraak doen naar billijkheid. Men mag aannemen dat de vrederechter slechts een beperkte verlenging zal toestaan of zelfs de verlenging zal weigeren wanneer de verhuurder zelf uit de door hem betrokken woning wordt gezet.

Het eerste onderdeel van dit amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Het tweede onderdeel van dit amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Het derde onderdeel van dit amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Het vierde onderdeel van dit amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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.

Het amendement wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Het voorgestelde artikel 11 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1 stem.

Voorgesteld artikel 12

Het voorgesteld artikel 12 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1 stem.

Een lid dient volgend amendement in :

« Insérer dans la nouvelle section II un article 13 (nouveau), libellé comme suit :

« Article 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 jurisprudence 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, p. 661; J.J.P. 1983, p. 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, p. 711; Civil Anvers 28 janvier 1985, J.J.P. 1986, pp. 303 à 307, note de Bernard Hubeau).

5. La 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.

« In de nieuwe afdeling II een artikel 13 (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 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 gemeene 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; J.J.P. 1983, blz. 230, noot van Benoît Jadot).

3. Artikel 31 van de Huisvestingscode verleent de Koning en de Gewestexecutieven alleen voor de volgende aangelengenheden 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 regeling 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 », J.T. 1983, blz. 711; Burg. Antwerpen 28 januari 1985, J.J.P. 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 huurprijs, alsook de voorwaarden bepaalt voor toelating van de huurders en voor het toekennen van de sociale woningen.

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.

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, huitième canton, 31 janvier 1986, pp. 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 premier et troisième 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 quatrième 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.

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.

Voor de andere aangelegenheden waarvoor geen regelgeving bestaat of die niet in regelgeving kunnen worden gevat, is het gemeen 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 tot 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 gemeen 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 gemeen recht inzake 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.

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.

Le Ministre renvoie à la réponse qu'il a donnée à ce sujet en Commission de la Justice et en séance plénière de la Chambre.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un membre propose un amendement rédigé comme suit :

« Compléter la section II proposée par un article 13 libellé comme suit :

« Article 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.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 13 proposé (nouveau) est rejeté par 13 voix contre 1.

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Article 3

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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. »

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.

De Minister verwijst naar het antwoord dat hij in dit verband gegeven heeft in de Commissie voor de Justitie en in de plenaire vergadering van de Kamer.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« De voorgestelde afdeling II aan te vullen met een artikel 13, luidende :

« Artikel 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.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het nieuw voorgestelde artikel 13 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 1 stem.

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Artikel 3

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 inroepen indien zij de verhuurder bij een ter post aangetekende brief de wijziging van hun burgerlijke staat hebben medegedeeld. »

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, § 2, alinéa 2, comme explicité ci-avant.

Le Ministre estime que l'obligation d'adresser une lettre recommandée va trop loin. Le fait que le bailleur est informé de la modification de l'état civil du locataire peut être prouvé par toutes voies de droit.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« 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 sera mieux rédigée comme exposée ci-avant.

Le Ministre fait observer que le texte de cet amendement comporte une double négation, si bien que le texte de l'article 3 mérite la préférence.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 3 est adopté par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 4

Un membre dépose un amendement rédigé comme suit :

« Au deuxième 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. »

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.

De Minister is van oordeel dat het opleggen van een aangetekend schrijven te ver gaat. Het feit dat de verhuurder kennis heeft van de wijziging van de burgerlijke staat van de huurder kan door alle middelen van recht worden bewezen.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 voorgenomde bepaling beter op die manier worden geformuleerd.

De Minister merkt op dat de tekst van dit amendement een dubbele negatie bevat zodat de tekst van artikel 3 de voorkeur verdient.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 3 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 4

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 het boek III, titel VIII, hoofdstuk II niet of niet meer van toepassing is. »

Justification

Ce libellé prend davantage en compte toutes les situations, en particulier les exceptions prévues au § 2 de l'article 1^{er} de cette nouvelle section II.

L'auteur souligne qu'il s'agit en l'espèce d'une amélioration purement technique, qui n'implique aucun choix politique.

Le Ministre signale que les mots « qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale » couvrent toutes les situations dans lesquelles la section 2 n'est pas ou n'est plus applicable.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

L'article 4 est adopté par 12 voix contre 2.

Article 5

Un membre dépose l'amendement ci-après :

« Supprimer cet article. »

Justification

Nombre de contrats prévoient que l'indexation interviendra 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 neuf ans, pour lequel la première indexation intervient au nouvel an à l'issue du premier triennat?

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement ci-après :

« Supprimer cet article. »

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.

De indiener onderstreept dat het hier gaat om een zuiver technische verbetering, die geen politieke keuze inhoudt.

De Minister wijst er op dat de woorden « die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt » alle situaties dekken waarop afdeling 2 niet of niet meer van toepassing is.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 4 wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 5

Een lid dient volgend amendement in :

« 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, b.v. 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, T.V., dienst voor het indexcijfer met automatisch telefonisch antwoordapparaat). Het indexcijfer van x maanden geleden niet meer. En quid voor het contract van negen jaar, met als eerste aanpassing met nieuwjaar over drie jaar?

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« Dit artikel te doen vervallen. »

Justification

Le texte actuel de l'article 1728bis 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 l'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.

L'auteur souligne que l'indexation ne peut intervenir au plus tôt qu'à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Les parties peuvent toutefois convenir que l'indexation interviendra à une date postérieure. Il estime donc préférable de maintenir comme nouvel indice celui du mois précédant l'adaptation.

Le Ministre répond qu'il est préférable de prendre comme nouvel indice celui du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement suivant:

« Insérer un article 5bis (nouveau), libellé comme suit:

« Article 5bis. — A l'article 1728quater, au 2^e alinéa du 1^{er} paragraphe, remplacer les mots « 5 ans » par les mots « 12 mois. »

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 cinq 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 apparte-

Verantwoording

Volgens het huidige artikel 1728bis is het nieuwe indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat. Die aanpassing is slechts eenmaal per jaar toegelaten, op het tijdstip bepaald in de overeenkomst en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Die tekst is logisch en heeft tot een zekere gewoontevorming geleid.

Indien zo nodig bepaald moet worden dat het nieuwe indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen is van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dan zou het eerste lid als volgt gewijzigd moeten worden: « De indexering mag slechts worden toegepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

Behoudt men het eerste lid als dusdanig, dan zou het kunnen dat de aanpassing aan de kosten van levensonderhoud verschillende maanden na het nieuwe basisindexcijfer plaatsheeft, wat onlogisch is.

De indiener wijst er op dat de indexatie ten vroegste kan plaatsvinden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Partijen kunnen evenwel overeenkomen dat de indexatie op een later tijdstip zal gebeuren. Hij vindt het dan ook verkieslijk dat als nieuw indexcijfer, het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de aanpassing zou behouden blijven.

De Minister antwoordt dat het de voorkeur verdient als nieuw indexcijfer te nemen het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 5 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in:

« Een artikel 5bis (nieuw) in te voegen, luidende:

« Artikel 5bis. — In het tweede lid van § 1, van artikel 1728quater, de woorden « vijf jaar » vervangen door de woorden « 12 maanden. »

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

ments multiples, où ce qui est indû 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 cinq ans.

Ce délai devrait donc être ramené à un an.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Insérer un article 5ter (nouveau), libellé comme suit :

« Article 5ter. — § 1^{er}. 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. »

Justification

En ce qui concerne les charges, il y a lieu :

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.

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.

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 (deuxième résidence du preneur, taxe sur les dancings, etc.). Le

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.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« Een artikel 5ter (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 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. »

Verantwoording

In verband met de lasten moet uitdrukkelijk worden verboden dat :

a) 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 gebruik). 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) 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

S.N.P. 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 ».

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Insérer un article Squater (nouveau), libellé comme suit :

« Article Squater. — L'article 1731, § 1^{er}, du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. 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.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Article 6

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Supprimer cet article. »

N.E.S. 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 ».

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een lid dient het volgende amendement in :

« Een artikel Squater (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel Squater. — 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.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 6

Een lid dient volgend amendement in :

« Dit artikel te doen vervallen. »

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 est 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 la base du loyer payé en 1983?

Le Ministre déclare qu'il est absolument nécessaire de simplifier l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983. On tient compte de deux cas. Tout d'abord, celui où le juge a fixé le loyer; ensuite, celui où il faut tenir compte de la situation actuelle qui n'a pas été contestée durant toute une année, plus particulièrement pendant l'année 1990.

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 de 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?

De Minister wijst er op dat het absoluut nodig is artikel 10 van de wet van 29 december 1983 te vereenvoedigen. Er wordt rekening gehouden met twee gevallen. Vooreerst is er het geval dat de rechter de huurprijs heeft vastgesteld; daarnaast is er het geval waarbij rekening moet worden gehouden met de actuele situatie die gedurende een gans jaar niet werd betwist, meer bepaald gedurende het jaar 1990.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« A l'alinéa premier de cet article, remplacer les mots « l'alinéa 3 du littera a) et l'alinéa 2 du littera b) sont remplacés chacun par l'alinéa suivant » par les mots « les alinéas 3 et 4 du littera a) et les alinéas 2 et 3 du littera b) sont remplacés chacun par les alinéas suivants ».

« 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 1^{er} janvier 1984 sera non pas le loyer exigible en 1983, mais le dernier loyer payé au cours de cette même année 1983.

Puisque le § 1^{er} de l'article 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.

Le Ministre déclare qu'il ne voit aucune raison de modifier l'indice de départ. Il souligne qu'il y a lieu de prendre comme indice de départ celui de décembre 1982.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

L'article 6 est adopté par 12 voix contre 2.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Een lid dient volgend amendement in :

« 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 ».

« 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 huurprijzen 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.

De Minister verklaart dat hij geen reden ziet om het aanvangsindexcijfer te wijzigen. Hij onderlijnt dat als aanvangsindexcijfer het indexcijfer van december 1982 moet worden genomen.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Article 7

Un membre constate que le texte de l'article 7 correspond à la jurisprudence de la Cour de cassation. Il suffit que le preneur démontre que l'incendie s'est déclaré sans sa faute.

L'article 7 est adopté par 12 voix contre 2.

Article 8

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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.

Pour illustrer son amendement, l'intervenant donne l'exemple suivant : un dentiste exerce sa profession dans un appartement situé en ville. Son bail a une durée de trois ans qui prend fin. Le dentiste reste cependant dans les lieux. A l'heure actuelle, les usages locaux sont applicables à cette situation. Il est clair que ces usages offrent des solutions très diversifiées. Dans certains cantons, si quelqu'un exerce dans les lieux une industrie, c'est la protection la plus large qui s'applique, c'est-à-dire des baux successifs d'un an, avec préavis de six mois. Cette situation est maintenant modifiée, puisque dans l'hypothèse envisagée, c'est un bail à durée indéterminée qui prend cours et se renouvelle de mois en mois, avec une faculté de congé également de mois en mois.

Artikel 7

Een lid stelt vast dat de tekst van artikel 7 in overeenstemming is met de rechtspraak van het Hof van Cassatie. Het volstaat dat de huurder aantoonst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Artikel 7 wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 8

Een lid dient volgend amendement in :

« 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. »

Verantwoording

Het ontwerp wil elke verwijzing naar plaatselijke gebruiken schrappen.

Die gebruiken hadden nochtans het voordeel dat zij voor elk soort gebruik een aangepaste oplossing boden.

Wanneer de huurder in het gehuurde goed een industriële activiteit uitoefende, kon de duur van de mondelinge huurovereenkomst een jaar bedragen en beëindigd worden met inachtneming van een opzeggingstermijn van minstens zes maanden voorafgaand aan de verjaardag van de huurovereenkomst.

Een dergelijke oplossing kan in de tekst van de wet worden vermeld voor de vrije beroepen, die dan te beschouwen zijn als zelfstandige intellectuele beroepen in ruime zin.

Bij wijze van toelichting op zijn amendement geeft spreker het volgend voorbeeld : een tandarts oefent zijn beroep uit in een appartement in de stad. Zijn huurovereenkomst van drie jaar vervalt. De tandarts blijft evenwel wonen in het gehuurde pand. Op het ogenblik wordt die toestand geregeld volgens de plaatselijke gebruiken. Het is duidelijk dat de toestand, al naar gelang van die plaatselijke gebruiken, op verschillende manieren kan worden opgelost. Oefent iemand in het gehuurde pand een industrieel beroep uit, dan is in sommige kantons de ruimst mogelijke bescherming van toepassing, nl. opeenvolgende huurovereenkomsten van een jaar waaraan een opzeggingstermijn van zes maanden is verbonden. Die toestand wordt nu gewijzigd, daar het in bedoeld geval gaat om een huurovereenkomst van onbepaalde duur die van maand tot maand wordt hernieuwd en tevens elke maand kan worden opgezegd.

Le Ministre répond que dans l'exemple qui vient d'être exposé (bail de trois ou cinq ans), l'article 9 du projet est d'application. Cet article stipule: « 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. »

Le précédent intervenant fait observer qu'il a précisément déposé un amendement à cet article 9. En effet, dans certaines circonstances, le bailleur pourrait croire qu'il est protégé par des usages locaux, qui ne sont pas aussi contraignants.

Le Ministre répond que si le bail est à durée indéterminée, et verbal de surcroît — situation extrêmement imprudente pour une profession libérale — il est vrai qu'il n'y a plus de référence à l'usage des lieux, notion imprécise qui peut être source d'insécurité. On a donc opté pour une règle simple, soit des baux successifs d'un mois avec possibilité de congé d'un mois. Pour le bailleur comme pour le preneur, cette situation présente des avantages et des inconvénients.

Par contre, s'il s'agit d'un bail écrit à durée déterminée, le preneur est largement protégé en cas de tacite reconduction, et c'est la même durée.

Un intervenant est d'avis que les articles 8 et 9 de la loi en projet auront pour conséquence que les titulaires de professions libérales qui prennent un bien en location veilleront à prévoir dans l'écrit ce qui adviendra à l'échéance du bail.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

L'article 8 est adopté par un même vote.

Article 9

Un premier amendement est déposé. Il est libellé comme suit:

« 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. »

De Minister antwoordt dat in het aangehaalde voorbeeld (huurovereenkomst van drie of vijf jaar) artikel 9 van het ontwerp van toepassing is. Dat artikel bepaalt: « Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft. »

De vorige spreker merkt op dat hij juist een amendement op dat artikel heeft ingediend. In sommige omstandigheden zou de verhuurder immers kunnen denken dat hij beschermd is door de plaatselijke gebruiken, die niet zo dwingend zijn.

De Minister antwoordt dat er voor huurovereenkomsten voor onbepaalde duur, die bovendien mondeling werden gesloten — wat uiterst onvoorzichtig is voor vrije beroepen — inderdaad niet meer verwezen wordt naar de plaatselijke gebruiken, daar dit begrip vrij onnauwkeurig is en een bron van onzekerheid. Men heeft dus gekozen voor een eenvoudige regel, nl. opeenvolgende huurovereenkomsten van een maand die kunnen worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. Die oplossing houdt zowel voor de verhuurder als voor de huurder voor- en nadelen in.

Gaat het echter om een voor bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, dan is de huurder degelijk beschermd in geval van stilzwijgende verlenging voor dezelfde duur.

Een lid is van mening dat de artikelen 8 en 9 van het wetsontwerp tot gevolg zullen hebben dat de beoefenaars van vrije beroepen die een pand huren, er zullen voor zorgen dat in het geschrift wordt bepaald wat er bij het verstrijken van de huurovereenkomst moet gebeuren.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 8 wordt met 12 tegen 2 stemmen aangenomen.

Artikel 9

Een eerste amendement wordt ingediend, luidende:

« 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. »

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 neuf ans est entré dans une phase de reconduction tacite à la suite d'une inadvertance.

Un second amendement est déposé par un autre membre. Cet amendement est libellé comme suit :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

« A l'article 1738 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 1738 en relation avec les articles 1737 et 1759, § 1^{er}.

L'article 1759, § 1^{er}, confirme, dans le cas de la location d'une maison ou d'un appartement, la solution de l'article 1738 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

Verantwoording

De huur voor de lange duur van bijvoorbeeld een garage, een kantoor, een industrieel gebouw, enz. wordt door de ontworpen nieuwe versie van artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek meer beschermd dan de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Voorbeeld : een garage, een kantoorruimte, een industrieel gebouw wordt voor een duur van negen jaar verhuurd. Blijft de huurder in het bezit van het goed en wordt hij erin gelaten, dan ontstaat een nieuw contract van negen 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 negen jaar. Hij zal zelfs na drie of zes 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 negen jaar verstrijkt, de wet een dusdanige onlogische regeling vastlegt, wanneer het door onachtzaamheid in de fase van stilzwijgende verlenging is terechtgekomen.

Een ander lid dient een tweede amendement in. Het luidt als volgt :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« In artikel 1738 van hetzelfde Wetboek worden de woorden, « waarvan de gevolgen geregeld worden bij het artikel betreffende huur zonder geschrift » vervangen door de woorden « van onbepaalde duur, tegen dezelfde voorwaarden. »

Verantwoording

Artikel 1738 moet samen gelezen worden met de artikelen 1737 en 1759, § 1.

In het geval van de huur van een huis of van een appartement, bevestigt artikel 1759, § 1, de oplossing waarvoor gekozen wordt in artikel 1738 in de veronderstelling dat de huurder het goed, zonder verzet van de verhuurder, blijft bewonen na het beëindigen van een geschreven huur voor bepaalde duur, zonder dat er een opzegging moet worden in acht genomen.

Artikel 1737, dat door het ontwerp niet wordt geschrapt, bepaalt dat de geschreven huurovereen-

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.

L'auteur de cet amendement souligne que la loi en projet risque de causer des surprises désagréables à certains, qui s'imaginent que la loi supplée avec modération à l'absence de convention expresse.

Le Ministre renvoie aux explications déjà données antérieurement. Dans la mesure où le système de l'article 1736 a été modifié, si, en cas de tacite reconduction, le preneur reste dans les lieux (l'article 1737 ne s'appliquant pas), l'application de l'article 1738 entraîne une reconduction aux mêmes conditions, y compris la durée.

Le premier amendement est rejeté par 12 voix contre 2, de même que le second amendement.

L'article 9 est adopté par 12 voix contre 2.

Article 10

Cet article ne donne lieu à aucune discussion et est adopté par 13 voix contre 1.

Article 11

Cet article ne donne lieu à aucune discussion et est adopté par 12 voix contre 2.

Article 12

Cet article ne donne pas davantage lieu à observations et est adopté par 12 voix contre 2.

komst voor bepaalde duur van rechtswege eindigt wanneer de bepaalde tijd verstreken is zonder dat een opzegging is vereist.

De handhaving van artikel 1737 houdt in dat de nieuwe huurovereenkomst die tot stand zou kunnen komen indien de huurder het goed blijft bewonen, een overeenkomst voor onbepaalde duur is.

Het feit dat het ontwerp de opzeggingstermijn bij een huurovereenkomst voor onbepaalde duur wil beperken tot één maand, verandert niets aan die logica.

De indiener van dit amendement merkt op dat het ontwerp van wet wel eens een onaangename verrassing zou kunnen zijn voor degenen die denken dat de wet, bij het ontbreken van uitdrukkelijke afspraken, een enigszins aanvullende rol zal spelen.

De Minister verwijst naar de toelichting die reeds vroeger gegeven werd. Aangezien het systeem bepaald in artikel 1736 werd gewijzigd, zal, bij stilzwijgende verlenging en indien de huurder in het gehuurde goed blijft wonen (waarbij artikel 1737 niet wordt toegepast), de toepassing van artikel 1738 leiden tot wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.

Het eerste en het tweede amendement worden verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 9 wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Artikel 10

Dit artikel geeft geen aanleiding tot enige bespreking en wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1 stem.

Artikel 11

Dit artikel geeft geen aanleiding tot enige bespreking en wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 2 stemmen.

Artikel 12

Dit artikel geeft geen aanleiding tot enige bespreking en wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

Article 13

Un membre dépose un premier amendement, libellé comme suit :

« Supprimer le 1^o du § 1^{er} de cet article. »

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 ».

Le Ministre déclare que le contenu de cet amendement est pertinent, mais que l'imperfection du texte est due à l'ordre dans lequel les débats se sont déroulés à la Chambre.

Le texte initial concernait l'abrogation de l'article 1716, et tel reste l'objectif actuel.

Le § 3 a été ajouté dans le cadre d'un amendement déposé à la Chambre et qui développait l'argumentation suivante : puisque l'on dispose d'une section II qui concerne spécifiquement les résidences principales, il n'est plus indiqué de formuler dans tous les articles une réserve relative aux baux à ferme et aux baux commerciaux. A cette occasion, la Commission de la Justice de la Chambre a recherché dans tous les articles ceux où une telle réserve était formulée, dans le but de supprimer celle-ci. C'est par erreur que l'article 1716 a été repris dans le § 3. On dispose donc, en définitive, de deux dispositions relatives à cet article. L'une — qui est la bonne — l'abroge, et l'autre le modifie. Le Ministre est d'avis que la mention de l'article 1716 au § 3 peut donc être considérée comme une simple erreur matérielle.

L'intention du législateur est du reste parfaitement claire à cet égard.

Un membre suggère de résoudre le problème en faisant du § 3 le § 1^{er}, de telle façon que l'ordre logique de l'article soit rétabli.

L'auteur du premier amendement en introduit un second, dans le même ordre d'idées. Cet amendement est libellé comme suit :

« Supprimer le 2^o du § 1^{er} de cet article. »

Justification

Les fermages répondent à des règles spécifiques.

Leur appliquer une règle conçue pour les baux à loyer ne paraît pas suffisamment justifié.

Artikel 13

Een lid stelt het volgende amendement voor :

« In § 1 van dit artikel het 1^o 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.

De Minister zegt dat de inhoud van het amendement ter zake dienend is, maar dat de onnauwkeurigheid van de tekst te wijten is aan de volgorde waarin de besprekingen in de Kamer zijn verlopen.

De oorspronkelijke tekst had betrekking op de opheffing van artikel 1716 en dat blijft ook nu het doel.

Paragraaf 3 werd eraan toegevoegd via een amendement ingediend in de Kamer, met de volgende argumentatie : aangezien er een afdeling II is die specifiek betrekking heeft op de hoofdverblijfplaatsen, is het niet meer nodig in alle artikelen een voorbehoud neer te leggen betreffende de pacht en de handelshuur. De Kamercommissie voor de Justitie heeft dan alle artikelen opgezocht waar een voorbehoud werd gemaakt betreffende de pacht en de handelshuur, met het doel dit voorbehoud op te heffen. Bij vergissing werd artikel 1716 opgenomen in § 3. Men beschikt dus eigenlijk over twee bepalingen met betrekking tot dat artikel. De ene bepaling — de goede — heft het op en de andere wijzigt het. De Minister is van oordeel dat de vermelding van artikel 1716 in § 3 dus kan worden beschouwd als een gewone vormfout.

De bedoeling van de wetgever, wat dit betreft, is voor het overige volkomen duidelijk.

Het lid stelt voor het probleem op te lossen door van § 3 § 1 te maken, zodat de logische orde in het artikel wordt hersteld.

De indiener van het eerste amendement dient een tweede amendement in van dezelfde strekking. Het amendement luidt als volgt :

« In § 1 van dit artikel het 2^o 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.

Le Ministre souligne que l'abrogation de l'article 1728bis, § 3, est justifiée, car il s'agit là d'une question de fond, et non de simple technique. Ici encore, la philosophie du texte est de ne pas laisser figurer dans des textes généraux des dispositions qui concernent tel ou tel type particulier de bail.

Un membre constate que la Chambre a voté ce texte, sans formuler les observations qui viennent d'être énoncées.

Le Ministre répond que ceci est logique, compte tenu de l'ordre dans lequel a eu lieu l'examen des textes.

L'auteur des deux amendements souligne, au sujet du second d'entre eux, que le rapport de la Chambre fait état d'un autre texte (page 106 du rapport de la Chambre) que celui soumis au Sénat.

Le Ministre répond que c'est dans le texte initial que l'on supprimait l'article 1728bis, § 3, et que ceci n'a pas fait l'objet d'un ajout par la Chambre.

Le Ministre rappelle également que la Commission de la Chambre a supprimé les phrases des différents articles où se situaient « sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur ». Or, ceci avait été intégré préalablement dans la discussion relative à l'article 5. C'est pourquoi on ne le retrouve pas à l'article 13, parce que la disposition en question n'avait encore été adoptée que par la Commission. Celle-ci, en amendant les articles déjà existants qui suppriment la phrase en question, revenait par là même sur sa décision, prise à l'article 5, d'intégrer cette phrase.

Le premier des deux amendements précités est rejeté par 11 voix contre 3. La Commission précise que ce rejet n'implique pas un désaccord quant au fond de l'amendement; elle considère qu'il n'y a en l'espèce qu'une erreur matérielle.

Le second amendement est rejeté par un même vote.

Un autre amendement est déposé, qui est libellé comme suit:

« 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 succédé 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

De Minister onderstreept dat de opheffing van artikel 1728bis, § 3, verantwoord is omdat het daar gaat om een inhoudelijke en niet om een zuiver technische vraag. Ook hier is de opzet in algemene teksten geen bepalingen te laten staan die een specifieke soort huurovereenkomst betreffen.

Een lid stelt vast dat de Kamer die tekst heeft goedgekeurd zonder de opmerkingen te maken die zoëven werden uitgesproken.

De Minister antwoordt dat dit logisch is, gelet op de orde waarin de teksten zijn onderzocht.

De indiener van de twee amendementen onderstreept, betreffende het tweede amendement, dat het Kamerverslag naar een andere tekst verwijst (blz. 106 van het Kamerverslag), dan die welke aan de Senaat is voorgelegd.

De Minister antwoordt dat de opheffing van artikel 1728bis, § 3, in de oorspronkelijke tekst voorkwam en niet door de Kamer is toegevoegd.

De Minister herinnert er eveneens aan dat de Kamercommissie, in de verschillende artikelen waar het voorkwam, het zinsdeel « onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de pacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder » heeft doen vervallen. Dat zinsdeel maakte deel uit van de tekst die volgde uit de bespreking betreffende artikel 5. Daarom vindt men het niet terug bij artikel 13, omdat de desbetreffende bepaling enkel door de Commissie was goedgekeurd. Door de artikelen die strekten om de desbetreffende zin op te heffen te amenderen, kwam de Commissie terug op haar bij artikel 5 genomen beslissing om dat zinsdeel op te nemen.

Het eerste van de twee voormelde amendementen wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen. De Commissie verduidelijkt dat deze verwerping niet betekent dat zij het niet eens is met de inhoud van het amendement; zij vindt alleen dat er in dit geval gewoon sprake is van een vormfout.

Het tweede amendement wordt verworpen met dezelfde stemmenverhouding.

Er wordt nog een amendement ingediend, luidende:

« De voorgestelde § 2 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 opgeheden door daaropvolgende wetten. Zo heeft de wet van 30 december

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. Chambre, 1357/1 — 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 ».

Le Ministre répond que les articles de la loi du 22 décembre 1989 qui ne sont pas visés au § 2 de l'article 13 du projet ont une durée de validité limitée et disparaîtront d'eux-mêmes. En outre, la loi doit continuer à exister pour les baux qui ont été prorogés, par exemple le 30 décembre 1990, par l'effet de la loi.

L'auteur de l'amendement réplique que l'abrogation d'une loi n'empêche pas celle-ci de continuer à produire des effets.

Le Ministre considère que les autres articles de la loi du 22 décembre 1989 seront abrogés en fait, parce qu'ils seront sans objet.

Le Ministre observe que les lois antérieures à celles du 22 décembre 1989 avaient toutes une durée limitée dans le temps. Tel n'est pas le cas de la loi de 1989, qui n'a fait que proroger d'un an les contrats.

L'auteur de l'amendement renvoie cependant à l'exposé des motifs, qui lui paraît abonder dans le sens de sa propre thèse (page 36 de cet exposé).

Un autre intervenant souhaite interroger le Ministre sur le problème de l'indexation et des récupérations de loyers qui ont été augmentés par le propriétaire au-delà de l'indexation.

1982 in haar artikel 9 de wet van 24 december 1981 opheffen. Evenzo heeft de wet van 24 december 1981 in haar artikel 7 de wet van 23 december 1980 opheffen. 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) opheffen, 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. »

De Minister antwoordt dat de artikelen van de wet van 22 december 1989 waarop ontwerp-artikel 13, § 2, niet doelt, slechts een bepaalde tijd gelden en automatisch zullen komen te vervallen. Bovendien is het zo dat de wet moet blijven gelden voor de huurovereenkomsten die als gevolg van de toepassing van de wet, bijvoorbeeld op 30 december 1990 zijn verlengd.

De indiener van het amendement wijst erop dat het opheffen van een wet niet verhindert dat die in de toekomst nog gevolgen heeft.

De Minister meent dat de andere artikelen van de wet van 22 december 1989 in feite opgeheven zullen worden omdat zij geen doel meer dienen.

De Minister merkt op dat alle wetten vóór die van 22 december 1989 qua geldigheidsduur in de tijd waren beperkt. Dat geldt niet voor de wet van 1989 die de huurovereenkomsten alleen met één jaar heeft verlengd.

De indiener van het amendement verwijst evenwel naar de memorie van toelichting die, zo vervolgt hij, volledig met zijn zienswijze samenvalt (cf. memorie van toelichting, blz. 36).

Een ander lid stelt vragen aan de Minister over het probleem van de indexering en het terugvorderen van de huurprijs die de eigenaar boven het geïndexeerde bedrag heeft gevraagd.

L'intervenant demande dans quel délai les locataires pourraient réclamer l'indû, compte tenu de l'abrogation de l'article 7 de la loi du 22 décembre 1989.

Le Ministre répond que, conformément au droit commun, ce délai est de cinq ans.

Le précédent intervenant demande quel est le régime appliqué en matière d'indexation de loyer pour ceux dont le bail est prorogé, sous l'effet de la loi temporaire, par exemple jusqu'au 27 février 1992. L'indexation était possible pour certains contrats prorogés par la loi du 22 décembre 1989.

Le Ministre répond que la nouvelle prorogation de la loi n'a pas repris cette disposition. Le nouveau régime s'applique donc en cette matière.

Un membre souligne que l'on ne pourrait abroger totalement la loi du 22 décembre 1989. Ainsi, l'article 12 de cette loi apporte une modification à l'article 45, § 4, relatif à la péréquation cadastrale et ce jusqu'en 1992. Il va de soi que cet article doit demeurer.

Il en va de même pour l'article 10 de la loi de 1989 qui concerne la procédure à suivre en cas de contestation relative à l'application de cette loi.

Le Ministre revient à la question d'un précédent intervenant au sujet du régime applicable en matière d'augmentation des loyers, dans l'hypothèse d'une prorogation du bail. Il souligne que les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 ne sont abrogés qu'à partir du moment où le présent projet entrera en vigueur. Ils restent par conséquent d'application jusqu'au 28 février 1991.

Un autre amendement est déposé dans le même ordre d'idées que le précédent. Cet amendement est libellé comme suit :

« Au § 2 proposé de cet article, 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.

Les deux amendements relatifs au § 2 de l'article 13 sont rejetés par 11 voix contre 1.

Spreker vraagt over hoeveel tijd de huurders beschikken om de onverschuldigde betalingen terug te vorderen, rekening houdend met het opheffen van artikel 7 van de wet van 22 december 1989.

De Minister antwoordt dat die termijn vijf jaar bedraagt zoals in het gemeen recht.

De vorige spreker vraagt welke regeling van toepassing is op de indexering van de huurprijs, ingeval een huurovereenkomst bijvoorbeeld tot 27 februari 1992 werd verlengd, met toepassing van de tijdelijke wet. Indexering was mogelijk voor bepaalde overeenkomsten die door de wet van 22 december 1989 werden verlengd.

De Minister antwoordt dat de nieuwe verlenging van de wet die bepaling niet heeft overgenomen. De nieuwe regeling geldt dus op dat stuk.

Een lid wijst erop dat men de wet van 22 december 1989 niet volledig kan opheffen. Zo wijzigt artikel 12 van die wet artikel 45, § 4, in verband met de kadastrale péréquation en die bepaling geldt tot in 1992. Het spreekt vanzelf dat het bedoelde artikel moet blijven bestaan.

Dat is ook het geval met artikel 10 van de wet van 1989 in verband met de te volgen procedure bij geschillen over de toepassing van de wet.

De Minister komt terug op de vraag van een vorige spreker die wilde vernemen welke regeling toepassing krijgt bij de verhoging van de huurprijs, ingeval de huurovereenkomst wordt verlengd. Hij merkt op dat de artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 pas worden opgeheven op het ogenblik dat de ontwerp-bepalingen in werking treden. Bijgevolg blijven zij van toepassing tot 28 februari 1991.

Er wordt een ander amendement ingediend dat qua inhoud nauw aansluit bij het vorige :

« 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 waarvan de gevolgen de datum van 28 februari 1991 niet overschrijden.

In de 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 december 1977 en 10 april 1975, moet dat artikel worden opgeheven.

De twee amendementen op § 2 van artikel 13 worden verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Un amendement est déposé au § 3. Il est libellé comme suit:

« *Au § 3 de cet article, 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.

Le Ministre se déclare d'accord avec le contenu de l'amendement. Il estime cependant que la correction proposée peut être réalisée dans le cadre de l'article 17 du projet.

En conséquence, l'amendement est rejeté par 11 voix contre 1.

L'article 13 est adopté par 11 voix contre 1.

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Article 14

Un premier amendement est déposé à cet article. Il est libellé comme suit:

« *Remplacer cet article par ce qui suit:*

« *§1^{er}. 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*

Er wordt een amendement ingediend op § 3:

« *Aan § 3 van dit 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.

De Minister is het eens met de inhoud van het amendement. Hij meent evenwel dat die correctie uitgevoerd kan worden in het kader van artikel 17 van het ontwerp.

Bijgevolg wordt het amendement verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem.

Artikel 13 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1 stem.

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14

Een eerste amendement wordt ingediend op dit artikel. Het is als volgt geformuleerd:

« *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 de bepalingen, en dit tot de eerste vervaldag waarop de huurovereenkomst door een de 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 zou lopen, beschikken de partijen over een termijn van een jaar te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten*

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.

Le Ministre rappelle qu'il ne peut accepter le reproche qui lui est fait de proposer un projet agissant avec effet rétroactif. Il estime que la loi est d'application immédiate pour les baux oraux et les baux écrits à durée indéterminée existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 2.

Un membre interroge le Ministre au sujet de la raison d'être du § 2 de l'article 13, compte tenu du fait que les baux écrits à durée déterminée sont relativement nombreux.

Chacun sait que le renouvellement de tels baux est souvent l'occasion pour le bailleur de procéder à une augmentation du loyer non négligeable. On connaît les effets de la loi « Gol » en cette matière.

Le Ministre répond que l'intention du Gouvernement étant de protéger la durée, l'application immédiate de la loi a été limitée à des baux pour lesquels cette durée était incertaine (baux oraux à durée indéterminée, baux oraux à durée déterminée et, suivant modification apportée par la Chambre, baux écrits à durée indéterminée).

Un membre demande si la loi s'applique en cas de prorogation visée à l'article 1759bis.

Le Ministre répond que si l'on se trouve dans le cadre d'une prorogation judiciaire fondée sur l'article 1759bis du Code civil actuel au moment où la loi entre en vigueur, le bail initial continue. Le bail est ou devient d'ailleurs un bail à durée déterminée, ce qu'il pouvait ne pas être auparavant.

Si ce bail est écrit et à durée déterminée, le § 2 s'applique.

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 omwettelijk was en omgekeerd. Kortom: een dergelijk voorschrift is onaanvaardbaar.

De Minister zegt dat hij het hem toegeworpen verwijt dat hij een ontwerp indient met terugwerken de kracht niet aanvaardt. Hij vindt dat de wet onmiddellijk van toepassing is voor de mondelinge huurovereenkomsten en voor de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur die bestaan bij de inwerkingtreding van de wet.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Een lid stelt de Minister vragen betreffende de bestaansreden van § 2, van artikel 13, gelet op het feit dat de schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur vrij talrijk zijn.

Iedereen weet dat de vernieuwing van dergelijke huurovereenkomsten door de verhuurder vaak wordt aangegrepen om een niet onaanzienlijke verhoging van de huurprijs door te voeren. Het effect van de wet « Gol » op dat vlak is genoegzaam bekend.

De Minister antwoordt dat, aangezien het de bedoeling van de Regering was de duur te beschermen, de onmiddellijke toepasselijkheid van de wet werd beperkt tot de huurovereenkomsten waarvan die duur onzeker was (mondelinge huurovereenkomsten met onbepaalde duur, mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur en, ingevolge een door de Kamer aangebrachte wijziging, schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur).

Een lid vraagt of de wet van toepassing is bij verlenging als beoogd in artikel 1759bis.

De Minister antwoordt dat bij een op het huidige artikel 1759bis gebaseerde verlenging door de rechter op het ogenblik dat de wet in werking treedt, de oorspronkelijke huurovereenkomst blijft lopen. De huurovereenkomst is of wordt trouwens een huurovereenkomst met bepaalde duur, wat vroeger niet mogelijk was.

Aangezien die huurovereenkomst schriftelijk is en met bepaalde duur, is § 2 van toepassing.

Le précédent intervenant demande si cette règle vaut également pour l'hypothèse où la prorogation résulterait d'un accord entre les parties.

Le Ministre répond que le raisonnement est le même en cette hypothèse.

L'intervenant réplique que les prorogations amiables donneront vraisemblablement lieu à de nombreuses difficultés. Il est prévu en effet que des baux écrits peuvent être conclus pour trois ans, mais l'article 11 de la nouvelle section II permet des prorogations sans limite de temps. Il est donc possible pour les parties de proroger amiablement le bail pour trois ans sur la base d'une circonstance exceptionnelle. Cette dernière notion sera, dans l'hypothèse envisagée, librement appréciée par les parties. Un tel mécanisme reviendrait en fait à tourner la loi.

Le Ministre déclare qu'il ne partage pas cette analyse. Dans l'hypothèse envisagée par le membre, les parties ne font que convenir amiablement de ce que la loi elle-même pourrait décider. De plus, c'est essentiellement la sécurité d'habitation que le projet tend ici à protéger.

Un autre intervenant attire l'attention sur la discordance qui existe entre les textes français et néerlandais du paragraphe 2, alinéa premier, de l'article 14. En effet, le mot « reconduction » ne correspond pas au terme « verlenging ». Selon l'intervenant, le terme « reconduction » doit être compris comme « renouvellement aux mêmes conditions ». Il importe de préciser ce point, qui permetta d'éclairer la discussion. Celle-ci perd tout intérêt si l'on vise réellement le terme « verlenging », lequel peut s'appliquer à la prorogation, même amiable.

Le même intervenant pose une seconde question au Ministre. Un bail écrit à durée indéterminée tombe dans le champ d'application de la loi, à l'exception — dit le paragraphe 1^{er} de l'article 14 — des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2 du projet.

L'article 5 concerne le précompte immobilier. Celui-ci faisait également l'objet de l'article 8 de la loi du 22 décembre 1989, qui est abrogé. Dans l'hypothèse où un contrat écrit à durée indéterminée aurait été conclu sous l'empire de la loi du 22 décembre 1989, et où ce contrat stipulerait, conformément à cette loi, que le précompte immobilier ne peut être mis à charge du locataire, quel sera en définitive le régime applicable au précompte immobilier, sachant que, d'une part, l'article 8 de la loi du 22 décembre 1989 est abrogé et que, d'autre part, l'article 5 du présent projet n'est pas applicable?

A la première question, le Ministre répond que la discussion de la commission portait sur les cas antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi.

De vorige spreker vraagt of die regel ook geldt voor het geval waarin de verlenging het resultaat zou zijn van een overeenkomst tussen de partijen.

De Minister antwoordt dat in dat geval dezelfde redenering wordt gevolgd.

Spreker antwoordt dat de minnelijke verlengingen waarschijnlijk tot tal van moeilijkheden zullen leiden. Er is immers bepaald dat schriftelijke huurovereenkomsten kunnen worden gesloten voor drie jaar, maar artikel 11 van de nieuwe afdeling II maakt verlengingen zonder tijdsbeperking mogelijk. Het is dus mogelijk dat de partijen de huurovereenkomst in der minne verlengen voor drie jaar op basis van een buitengewone omstandigheid. Dat laatste begrip zal in het bedoelde geval door de partijen ruim worden geïnterpreteerd. Een dergelijke regeling komt neer op een omzeiling van de wet.

De Minister verklaart dat hij het met die analyse niet eens is. In het door het lid bedoelde geval, zullen de partijen alleen maar minnelijk kunnen overeenkomen wat in de wet reeds besloten ligt. Voorts wil het ontwerp hier vooral de woonzekerheid beschermen.

Een andere spreker vestigt de aandacht op het gebrek aan overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van § 2, eerste lid, van artikel 14. Immers, het woord « reconduction » stemt niet overeen met de term « verlenging ». Volgens spreker moet onder « reconduction » worden begrepen « renouvellement aux mêmes conditions ». Dit punt moet worden verduidelijkt en het zal de bespreking verhelderen. Die verliest alle belang indien werkelijk de term « verlenging » wordt bedoeld, want die term kan ook « prorogation », zelfs minnelijk, betekenen.

Dezelfde spreker stelt een tweede vraag aan de Minister. Een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur valt binnen het toepassingsgebied van de wet, met uitzondering — zegt § 1 van artikel 14 — van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die door artikel 2 van het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd.

Artikel 5 heeft betrekking op de onroerende voorheffing. Die is ook het onderwerp van artikel 8 van de wet van 22 december 1989, dat wordt opgeheven. Ingeval een schriftelijke overeenkomst met onbepaalde duur zou zijn gesloten onder de gelding van de wet van 22 december 1989, en deze overeenkomstig genoemde wet zou bepalen dat de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder kan worden gebracht, wat zal dan uiteindelijk het stelsel zijn dat van toepassing is op de onroerende voorheffing, gelet op het feit dat enerzijds artikel 8 van de wet van 22 december 1989 is opgeheven en anderzijds artikel 5 van dit ontwerp niet van toepassing is.

Op de eerste vraag antwoordt de Minister dat de bespreking in commissie betrekking had op gevallen vóór de inwerkingtreding van deze wet.

Par contre, tout ce qui sera convenu après l'entrée en vigueur de la loi, qu'il s'agisse de renouvellement, de reconduction, de prolongation, et que ce soit ou non aux mêmes conditions, tombe dans le champ d'application de la loi nouvelle. Pour le surplus, le Ministre est d'avis que le terme « reconduction » est plus adéquat que le mot « verlenging ». Une traduction plus adéquate eût été « wederinhuring ». Le terme « verlenging » doit être compris dans ce sens. En effet, dès l'instant où un bail est terminé et où l'on décide de continuer au-delà de la durée initialement prévue, il y a en fait un nouveau bail, puisque, si l'on renégocie la durée, on peut aussi renégocier d'autres données du contrat. Ce n'est que dans l'hypothèse de la tacite reconduction que l'on conserve le même bail.

En ce qui concerne la deuxième question posée, le Ministre répond que, dans tous les contrats, le précompte immobilier ne pouvait effectivement plus être mis à charge du preneur conformément à l'article 8 de la loi du 22 décembre 1989. Cet article reste en vigueur jusqu'au 28 février 1991. L'interdiction demeure valable pour toute la durée du bail. A partir de l'abrogation de l'article 8, entre en vigueur l'article 5 du projet, dont le contenu est identique. Il y a donc une continuité juridique en la matière.

A la suite de cette discussion, le premier amendement déposé à l'article 14 est rejeté par 10 voix contre 2.

Un second amendement, relatif au paragraphe 1^{er} de l'article 14, est déposé.

Il est libellé comme suit :

« Supprimer le § 1^{er} 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 questions :

— Les locaux loués à titre de résidence secondaire, mais « sans justification expresse, etc. » pourront-ils devenir des résidences principales ?

Alle overeenkomsten gesloten na de inwerking-treding van deze wet, ongeacht of het gaat om vernieuwing van de verlenging of verlenging, en ongeacht of het onder dezelfde voorwaarden geschiedt, vallen binnen het werkingsgebied van de nieuwe wet. Voorts is de Minister van mening dat de term « reconduction » nauwkeuriger is dan het woord « verlenging ». Een betere term is « wederinhuring ». « Verlenging » moet dan ook in die betekenis worden verstaan. Zodra een huurovereenkomst beëindigd is en men beslist die voort te zetten na de oorspronkelijk voorziene duur, is er eigenlijk een nieuwe huurovereenkomst. Immers, indien men opnieuw onderhandelt over de duur, kan men ook opnieuw onderhandelen over andere gegevens uit de overeenkomst. Alleen bij stilzwijgende verlenging behoudt men dezelfde huurovereenkomst.

Wat de tweede vraag betreft, antwoordt de Minister dat voor alle overeenkomsten de onroerende voorheffing niet meer ten laste van de huurder komt, overeenkomstig artikel 8 van de wet van 22 december 1989. Dat artikel blijft van kracht tot 28 februari 1991. Het verbod blijft geldig voor de hele duur van de overeenkomst. Zodra artikel 8 buiten werking treedt, wordt artikel 5 van het ontwerp, dat een identieke inhoud heeft van kracht. Er ontstaat dus geen juridisch vacuüm.

Als gevolg van deze bespreking wordt het eerste amendement op artikel 14 verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Een tweede amendement betreffende § 1 van artikel 14 wordt ingediend.

Het luidt als volgt :

« 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 ?

— *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.

Cet amendement est également rejeté par 10 voix contre 2.

L'auteur des deux premiers amendements en dépose un troisième, libellé comme suit:

« *Au § 1^{er} 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^{er} 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 1^{er} de la nouvelle section II insérée par son article 2.

Le Ministre répond que le paragraphe 1^{er} de l'article 14 vise non pas la section 2, mais « la présente loi ». Sont donc également visées les dispositions qui ne concernent pas la section II.

La section II, dans la présente loi, est applicable aux baux conclus avant son entrée en vigueur, pour autant, bien entendu qu'ils entrent dans son champ d'application. Pour les baux qui ne tombent pas dans ce champ d'application, la loi s'applique dans la mesure où elle modifie aussi des dispositions du Code civil qui ne concernent pas la résidence principale. Le Ministre ajoute que, sous la réserve de forme qui vient d'être exprimée, il n'a pas d'objection quant au fond de l'amendement.

Pour savoir si l'on se trouve dans le champ d'application de la section II, il faut se placer totalement dans les conditions de l'article 1^{er}. Il faut donc vérifier si, au moment où le bail a été conclu, il y a eu accord exprès ou tacite du bailleur ou si éventuellement il y a eu accord écrit ultérieur (en cas de changement de destination en cours de bail). On ne peut dire pour autant que la loi soit rétroactive, puisqu'on ne l'applique pas aux faits passés. Il ne suffira donc pas qu'au moment

— *Een huurder met een zelfs schriftelijke overeenkomst, maar zonder welbepaalde duur, geniet een overeenkomst van negen jaar, terwijl de looptijd drie 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.

Dit amendement wordt eveneens verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

De indiener van de eerste twee amendementen, dient een derde amendement in, luidende:

« *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 huurovereenkomst 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.

De Minister antwoordt dat § 1 van artikel 14 niet afdeling II beoogt maar « deze wet ». Bedoeld zijn dus ook de bepalingen die geen betrekking hebben op afdeling II.

Afdeling II, in deze wet, is van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding van de wet voor zoverre die overeenkomsten onder de toepassing ervan vallen. Voor de huurovereenkomsten die daar niet onder vallen, is de wet van toepassing wanneer zij ook bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wijzigt die geen betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats. De Minister voegt eraan toe dat hij onder voorbehoud van een andere formulering, geen bezwaar heeft tegen de inhoud van het amendement.

Om te weten of een overeenkomst onder de toepassing van afdeling II valt, moet men nagaan of is voldaan aan alle voorwaarden bepaald in artikel 1. Er moet dus worden onderzocht of, bij het sluiten van de huurovereenkomst, de verhuurder stilzwijgend of uitdrukkelijk zijn toestemming heeft verleend, of er eventueel later een schriftelijke toestemming is geweest (in geval van wijziging van de bestemming in de loop van de huurovereenkomst). Men kan niet

de l'entrée en vigueur de la loi, le propriétaire refuse son accord quant à l'affectation du bien à la résidence principale.

Par suite de cette discussion, l'amendement est rejeté par 10 voix contre 2.

Un autre membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 1^{er} de cet article, ajouter un alinéa libellé comme suit :

« Toutefois, pendant les six 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 trois 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, § 7, de la section insérée dans le Code civil par l'article 2 du présent projet de loi. »

Justification

Le caractère rétroactif de l'alinéa 1^{er} conduit les parties à un contrat de neuf ans que ni l'une ni l'autre n'aurait conclu si elles avaient connu le texte actuel.

Puisque le texte actuel en question permet des baux de trois ans maximum, il est logique de permettre à l'une ou à l'autre des parties de limiter la durée du bail à trois 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 deux ans avant le temps présent), ce qui amène à une durée minimale, restant à courir, d'un an.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 2.

Son auteur dépose un autre amendement, libellé comme suit :

« A la fin du 1^{er} alinéa du paragraphe 2 de cet article, ajouter 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 délai qui, compté à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, est égal à la durée du préavis contractuel, augmentée de trois mois. »

beweren dat de wet terugwerkende kracht heeft, aangezien de wet niet wordt toegepast op feiten in het verleden. Het is dus niet voldoende dat de eigenaar bij de inwerkingtreding van de wet zijn toestemming weigert betreffende de bestemming van het goed tot hoofdverblijfplaats.

Aansluitend op de bespreking wordt het amendement verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Een ander lid dient het volgende amendement in :

« Aan het slot van § 1 van dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidende :

« Gedurende zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet kan elke partij aan de andere partij, bij aangetekende brief, mededelen dat de overeenkomst met onbepaalde duur gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet beperkt wordt tot een overeenkomst voor drie jaar te rekenen van de datum van de inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst. Die datum kan door alle wettelijke middelen worden bewezen. Wordt die datum niet bewezen, dan geldt de datum van inwerkingtreding van deze wet; in ieder geval zal die datum geacht worden een datum te zijn na 28 februari 1989. Op deze huurovereenkomst zijn de bepalingen van deze wet van toepassing, met uitzondering van artikel 3, § 7, van de door artikel 2 van deze wet in het Burgerlijk Wetboek ingevoegde afdeling. »

Verantwoording

De terugwerking van het eerste lid brengt de partijen ertoe een overeenkomst voor negen jaar aan te gaan, wat zij misschien niet zouden hebben gedaan indien zij deze tekst zouden hebben gekend.

Daar deze tekst voorziet in de mogelijkheid een huurovereenkomst voor ten hoogste drie jaar aan te gaan, is het logisch dat de partijen ook de mogelijkheid hebben de duur van de huurovereenkomst te beperken tot drie jaar, normaal te rekenen van de datum waarop de huurovereenkomst ingaat, waarbij er met het oog op de bescherming van de huurder van uitgegaan wordt dat die datum een datum is na 29 februari 1989 (dus in de voorbije twee jaar); hierdoor loopt de overeenkomst nog minstens voor een jaar.

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Zijn indiener dient nog een ander amendement in, luidende :

« Aan het slot van het eerste lid van § 2 van dit artikel de volgende tekst toe te voegen :

« Ze zijn evenwel op deze huurovereenkomsten niet van toepassing indien ze voor het eerst stilzwijgend verlengd worden binnen een termijn die, te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, gelijk is aan de duur van de contractuele opzeggingsperiode vermeerderd met drie maanden. »

Justification

Si l'on considère que les parties ont conclu le 1^{er} mai 1985, par exemple, un bail de deux ans renouvelable indéfiniment par tacite reconduction, ce bail s'est renouvelé les 1^{er} mai 1987 et 1^{er} mai 1989, et devrait se renouveler, aux mêmes conditions contractuelles, le 1^{er} mai 1991.

Si ces conditions contractuelles imposent aux parties un « congé » de trois mois pour mettre fin aux reconductions tacites, ce congé devrait être donné le 31 janvier 1991 au plus tard.

Mais la loi ne paraîtra qu'après le 31 janvier 1991 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^{er} mai 1991 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.

Cet amendement est également rejeté par 10 voix contre 2.

Un autre amendement est déposé. Il est libellé comme suit :

« 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 36, Doc. Chambre, 1357/1, 1990-1991) 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 ».

Verantwoording

Een huurovereenkomst die op 1 mei 1985 voor twee jaar werd gesloten en onbeperkt stilzwijgend kon worden verlengd, werd dus verlengd op 1 mei 1987 en 1 mei 1989 en zou, onder dezelfde contractuele voorwaarden, op 1 mei 1991 moeten worden verlengd.

Indien in de contractuele voorwaarden wordt bepaald dat die stilzwijgende verlenging door de partijen drie maanden vooraf moet worden opgezegd, dan zou die opzegging uiterlijk op 31 januari 1991 moeten plaatshebben.

De wet zal echter na 31 januari 1991 van kracht worden en de partijen kunnen dus niet tijdig opzeggen.

De nieuwe wet verplicht hen een huurovereenkomst voor negen jaar aan te gaan, hoewel zij een andere termijn hadden kunnen kiezen indien zij de wet hadden gekend.

Zonder de in de huurovereenkomst bepaalde stilzwijgende verlengingen zou de betrokken huurovereenkomst op 1 mei 1991 verstrijken en zouden de partijen op dat ogenblik een nieuwe overeenkomst overeenkomstig de wet hebben afgesloten of zouden ze de huurovereenkomst beëindigd hebben.

Het is dus niet logisch dat de huurwet wordt toegepast op de huurovereenkomsten die anders stilzwijgend zouden worden verlengd in de eerste maanden na de inwerkingtreding van die wet.

Dit amendement wordt eveneens verworpen met 10 tegen 2 stemmen.

Een ander amendement wordt ingediend. Het luidt als volgt :

« 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 opzeggingsperiode had kunnen zijn, dan beschikken de partijen over een termijn van drie 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, 1990-1991) 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 ».

Or il se pourrait que des baux à durée déterminée prévoient à terme la formalité d'un renom, lequel, par hypothèse, n'aurait 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.

L'auteur de l'amendement souhaite tout d'abord obtenir du Ministre confirmation de l'interprétation suivant laquelle, pour un bail 3-6-9, la « durée déterminée » dont il est question, est bien la période de neuf ans.

Le Ministre confirme cette analyse.

L'auteur de l'amendement illustre ensuite son argument par l'exemple suivant: la loi entre en vigueur le 28 février 1991. Un bail de neuf ans se termine le 30 juin, mais prévoit un préavis de six mois. Il va de soi que le bailleur ne pouvait prévoir le contenu du paragraphe 2. S'il l'avait connu, peut-être aurait-il envoyé un préavis. La loi entre en vigueur durant la période pendant laquelle le préavis aurait pu courir. Ne serait-il dès lors pas légitime de laisser au bailleur la possibilité, dans une telle hypothèse, de donner encore un préavis pendant un délai déterminé?

Le Ministre répond que le contenu de l'amendement lui paraît évident et qu'il ne s'impose même pas d'insérer un texte à ce sujet dans le projet.

L'amendement est rejeté par 11 voix contre 2.

Son auteur dépose un autre amendement, libellé comme suit:

« 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 l'échéance entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 sont prorogés jusqu'au 28 février 1991.

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.

De indiener van het amendement wenst in de eerste plaats van de Minister bevestiging te krijgen van de interpretatie volgens welke de « bepaalde duur » bij een huurovereenkomst 3-6-9 wel degelijk gelijk is aan negen jaar.

De Minister bevestigt die analyse.

De indiener van het amendement illustreert vervolgens zijn argumentatie aan de hand van het volgende voorbeeld: de wet wordt van kracht op 28 februari 1991. Een huurovereenkomst voor negen jaar eindigt op 30 juni, maar voorziet in een opzeggingstermijn van zes maanden. Het spreekt vanzelf dat de verhuurder de inhoud van § 2 niet op voorhand kan kennen. Had hij de inhoud gekend, dan zou hij misschien de overeenkomst hebben opgezegd. De wet wordt van kracht in de periode waarin de opzeggingstermijn kon lopen. Is het in een dergelijke veronderstelling niet gewettigd de verhuurder de mogelijkheid te bieden alsnog een opzegging te doen tijdens een bepaalde periode?

De Minister antwoordt dat de inhoud van het amendement hem evident lijkt en dat het zelfs niet noodzakelijk is een tekst daarover in het ontwerp in te voegen.

Het amendement wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen.

De indiener van het vorige amendement dient nog een amendement in, luidende:

« In § 2 van dit artikel, tussen het eerste en het tweede lid, een nieuw lid in te voegen, 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 huurovereenkomst 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.

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.

Le Ministre répond que l'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 est peut-être entaché d'un oubli, dans la mesure où les baux verbaux dont la durée est déterminée notamment par l'usage des lieux n'ont pas été prorogés. Si ces baux sont encore en vigueur au 1^{er} mars 1991, la loi s'applique. S'ils sont venus à terme avant cette date, la loi ne s'applique pas; en effet, ils ont disparu, et n'ont pas été prorogés par l'effet de la loi. Pour le surplus, le Ministre se déclare d'accord avec le contenu de l'amendement, mais estime superflue l'insertion du texte proposé.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

Un autre membre dépose l'amendement suivant :

« 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 trois 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 six mois après la date à laquelle cette tacite reconduction aurait eu lieu. »

Justification

Si l'on considère que les parties ont conclu le 1^{er} mai 1985, par exemple, un bail de deux ans renouvelable indéfiniment par tacite reconduction, ce bail s'est renouvelé les 1^{er} mai 1987 et 1^{er} mai 1989, et devrait se renouveler, aux mêmes conditions contractuelles, le 1^{er} mai 1991.

Si ces conditions contractuelles imposent aux parties un « congé » de trois mois pour mettre fin aux reconductions tacites, ce congé devrait être donné le 31 janvier 1991 au plus tard.

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.

De Minister antwoordt dat in artikel 66 van de wet van 28 februari 1990 misschien iets werd vergeten, aangezien mondelinge huurovereenkomsten waarvan de duur bepaald wordt overeenkomstig het plaatselijk gebruik, niet werden verlengd. Indien die huurovereenkomsten nog lopen op 1 maart 1991, is de wet van toepassing. Vervallen zij vóór die datum, dan is de wet niet van toepassing. Zij bestaan immers niet meer en werden niet verlengd ten gevolge van de wet. Voor het overige is de Minister het eens met de inhoud van het amendement, doch hij vindt de invoeging van de voorgestelde tekst overbodig.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Een ander lid dient het volgende amendement in :

« Aan het slot van § 2 van dit artikel een nieuw lid toe te voegen :

« Werd evenwel voorzien in een beding van stilzwijgende verlenging die met inachtneming van een bepaalde periode kan worden opgezegd, en duurt die bepaalde opzeggingsperiode langer dan de periode tussen de datum van de verlenging en de datum van inwerkingtreding van deze wet, dan kan elke partij, binnen een termijn die drie maanden meer bedraagt dan de welbepaalde opzeggingsperiode en te rekenen van de datum van inwerkingtreding van deze wet, aan de andere partij meedelen dat de in de huurovereenkomst bepaalde stilzwijgende verlenging nietig is en dat de huurovereenkomst vervalt uiterlijk zes maanden na de datum waarop die stilzwijgende verlenging zou hebben plaatsgehad. »

Verantwoording

Een huurovereenkomst die op 1 mei 1985 voor twee jaar werd gesloten en onbeperkt stilzwijgend kon worden verlengd, werd dus verlengd op 1 mei 1987 en op 1 mei 1989 en zou onder dezelfde contractuele voorwaarden op 1 mei 1991 moeten worden verlengd.

Indien in de contractuele voorwaarden wordt bepaald dat die stilzwijgende verlenging door de partijen drie maanden vooraf moet worden opgezegd, dan zou die opzegging uiterlijk op 31 januari 1991 moeten plaatshebben.

Mais la loi ne paraîtra qu'après le 31 janvier 1991 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^{er} mai 1991 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.

Cet amendement est rejeté, sans autre discussion, par 12 voix contre 2.

Au sujet du paragraphe 3 de l'article 14, un membre souhaiterait obtenir confirmation que cette disposition doit bien être interprétée comme suit : si un bien a été acheté par acte authentique pendant la période visée au paragraphe 3, le renon de trois mois ne peut être donné que dans la mesure où il s'agit d'un contrat de bail qui n'a pas date certaine et que le locataire occupe depuis au moins 6 mois.

Le Ministre confirme cette interprétation.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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.

Un autre membre fait observer que l'amendement est inutile, puisque le paragraphe 4 ne contient qu'une dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2 du projet. En ce qui concerne les autres dispositions prévues à l'article 7, elles restent valables. Le Ministre confirme ce point de vue.

Par suite de cette explication l'amendement est retiré par son auteur.

De wet zal echter na 31 januari 1991 van kracht worden en de partijen hadden dus niet tijdig kunnen opzeggen.

De nieuwe wet verplicht hen een huurovereenkomst voor negen jaar aan te gaan, hoewel zij een andere termijn hebben kunnen kiezen indien zij de wet hadden gekend.

Zonder de in de huurovereenkomst bepaalde stilzwijgende verlengingen zou de betrokken huurovereenkomst op 1 mei 1991 verstrijken en zouden de partijen op dat ogenblik een nieuwe overeenkomst overeenkomstig de wet hebben gesloten of zouden ze de huurovereenkomst beëindigd hebben.

Het is dus niet logisch dat de huurwet wordt toegepast op de huurovereenkomsten die anders stilzwijgend zouden worden verlengd in de eerste maanden na de inwerkingtreding van die wet.

Dit amendement wordt, zonder verdere bespreking, verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Wat betreft § 3 van artikel 14, wil een lid bevestiging dat deze bepaling wel degelijk als volgt moet worden geïnterpreteerd : indien een goed werd aangekocht bij authentieke akte gedurende de periode bedoeld in § 3, kan de opzegging van drie maanden maar worden gegeven in zoverre het gaat om een huurovereenkomst die geen vaste dagtekening heeft en de huurder sedert ten minste zes maanden het goed betreft.

De Minister bevestigt die interpretatie.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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.

Een ander lid merkt op dat het amendement overbodig is aangezien § 4 alleen een afwijking bevat van de termijnen vermeld in artikel 7 van de door artikel 2 van het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek ingevoegde afdeling. De andere bepalingen neergelegd in artikel 7 blijven geldig. De Minister bevestigt deze zienswijze.

Als gevolg van deze uitleg wordt het amendement door zijn indiener ingetrokken.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« 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 congé dans les formes et délais conventionnels.

De plus, le § 2 de l'article 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 intervenu après l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Sur la question de l'auteur de l'amendement au sujet du sort réservé aux baux renouvelés ou prolongés, le Ministre répond que si le renouvellement a eu lieu après l'entrée en vigueur de la loi, l'existence de celle-ci aura été connue à ce moment de sorte que de tels baux devront se soumettre à son application.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 2.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« Au § 4 de cet article :

« 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 non avenus des congés qui auraient pu être

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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 huurovereenkomst met bepaalde duur uit te sluiten van de toepassingsfeer 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 behouden, 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 inwerkingtreding van deze wet. »

Op vraag van de indiener van het amendement betreffende de vernieuwde of verlengde huurovereenkomsten, antwoordt de Minister dat indien de vernieuwing plaats heeft gehad na de inwerkingtreding van de wet, het bestaan van deze wet op dat ogenblik moet bekend zijn zodat dergelijke overeenkomsten onder de toepassing ervan vallen.

Het amendement wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

Een lid dient het volgend amendement in :

« 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

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.

Le Ministre répond, en ce qui concerne l'amendement *sub A*), que le problème a déjà été réglé lors de la discussion d'articles précédents. Quant à l'amendement *sub B*), il constate qu'il s'agit là d'une question de choix.

L'amendement est rejeté par 12 voix contre 1.

Un autre amendement est déposé par le même membre. Il est libellé comme suit :

« Supprimer le § 5 de cet article. »

Justification

Ce paragraphe est devenu sans objet dès l'instant où l'article 3, § 2, de la nouvelle section II prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment en justifiant d'une occupation personnelle.

Le Ministre fait observer que le § 5 de l'article 14 ne vise que les §§ 3 et 4 de l'article 3, à l'exclusion du § 2. Par suite de cette précision, l'amendement est retiré par son auteur.

Un dernier amendement est déposé à l'article 14. Il est libellé comme suit :

« Au § 1^{er} de cet article, ajouter un alinéa libellé comme suit :

« Toutefois, pendant les six 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 trois 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, § 7, de la section insérée dans le Code civil par l'article 2 du présent projet de loi. »

Justification

Le caractère rétroactif de l'alinéa 1^{er} conduit les parties à un contrat de neuf ans que l'une ou l'autre n'aurait pas conclu si elles avaient connu le texte actuel.

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.

De Minister antwoordt dat, wat het amendement *sub A*) betreft, het probleem reeds werd opgelost tijdens de bespreking van de vorige artikelen. Wat het amendement *sub B*) betreft, stelt hij vast dat het een kwestie van keuzes is.

Het amendement wordt verworpen met 12 stemmen tegen 1 stem.

Een ander amendement wordt ingediend door hetzelfde lid. Het luidt als volgt :

« 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.

De Minister merkt op dat § 5 van artikel 14 alleen betrekking heeft op de §§ 3 en 4 van artikel 3 en niet op § 2. Als gevolg van deze verduidelijking, wordt het amendement door zijn indiener ingetrokken.

Een laatste amendement wordt ingediend op artikel 14. Het luidt als volgt :

« Aan het slot van § 1 van dit artikel een nieuw lid toe te voegen, luidende :

« Gedurende zes maanden na de inwerkingtreding van deze wet kan elke partij aan de andere partij, bij aangetekende brief, meedelen dat de overeenkomst met onbepaalde duur gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet beperkt wordt tot een overeenkomst voor drie jaar te rekenen van de datum van inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst. Die datum kan door alle wettelijke middelen worden bewezen. Wordt die datum niet bewezen, dan geldt de datum van inwerkingtreding van deze wet; in ieder geval zal die datum geacht worden een datum te zijn na 28 februari 1989. Op deze huurovereenkomst zijn de bepalingen van deze wet van toepassing, met uitzondering van artikel 3, § 7, van de door artikel 2 van deze wet in het Burgerlijk Wetboek ingevoegde afdeling. »

Verantwoording

De terugwerking van het eerste lid brengt de partijen ertoe een overeenkomst voor negen jaar aan te gaan, wat zij misschien niet zouden hebben gedaan indien zij deze tekst zouden hebben gekend.

Puisque le texte actuel en question permet des baux de trois ans maximum, il est logique de permettre à l'une ou à l'autre des parties de limiter la durée du bail à trois ans, comptée normalement à partir de son entrée en vigueur, mais, par souci de protection du preneur, réputée être postérieure au 28 février 1989 (soit deux ans avant le temps présent), ce qui amène à une durée minimale restant à courir de un an.

Il fait observer que cet amendement est identique à un autre amendement déjà déposé au même article. Il est par conséquent rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 14 est adopté par 13 voix contre 2.

Article 15

Un premier amendement est déposé à cet article. Il est libellé comme suit :

« A cet article, remplacer les mots « sont réputés... de la même loi » par les mots « sortissent 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.

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un second amendement est déposé. Il est libellé comme suit :

« 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. »

Daar deze tekst voorziet in de mogelijkheid een huurovereenkomst voor ten hoogste drie jaar aan te gaan, is het logisch dat de partijen ook de mogelijkheid hebben de duur van de huurovereenkomst te beperken tot drie jaar, normaal te rekenen van de datum waarop de huurovereenkomst ingaat, waarbij er met het oog op de bescherming van de huurder van uitgegaan wordt dat die datum een datum is na 28 februari 1989 (dus in de voorbije twee jaar); hierdoor loopt de overeenkomst nog minstens voor een jaar.

Hij merkt op dat dit amendement identiek is met een ander amendement dat reeds op dit artikel werd ingediend. Het wordt bijgevolg verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 14 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 15

Een eerste amendement wordt ingediend op dit artikel. Het luidt als volgt :

« 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.

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Bij amendement wordt voorgesteld aan dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

« 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. »

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.

Ici encore, le Ministre constate que l'amendement est fondé dans son principe, mais que l'insertion du texte proposé paraît inutile.

Par conséquent, la Commission rejette l'amendement par 13 voix contre 2.

L'article 15 est adopté par un même vote.

Article 16

Un membre demande si l'article 16 doit être interprété en ce sens que tous les baux à durée indéterminée actuellement en vigueur sont censés, selon la présente loi, avoir commencé au plus tôt le 1^{er} janvier 1987, ce qui signifie qu'en toute hypothèse, ces baux sont protégés jusqu'au 31 décembre 1995.

Le Ministre répond que si l'on ne se trouve pas dans l'hypothèse d'une date certaine, une série de critères définis à l'article 16 sont appliqués, mais on ne peut en tout cas jamais aboutir à une date antérieure à celle du 1^{er} janvier 1987. Au départ, le Gouvernement avait voulu donner une protection minimale et avait opté pour 1984. La Chambre a modifié le texte et a choisi la date de 1987. Le Ministre confirme donc que le calcul opéré par l'intervenant est exact.

Un premier amendement est déposé à l'article 16. Il est libellé comme suit :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

« A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et des 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. »

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 ».

Ook hier stelt de Minister vast dat het amendement principieel aanvaardbaar is, doch dat het niet nodig lijkt de voorgestelde tekst in te voegen.

Bijgevolg verwerpt de Commissie het amendement met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 15 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 16

Een lid vraagt of artikel 16 zo moet worden verstaan dat alle huurovereenkomsten met onbepaalde duur die momenteel lopen, volgens deze wet geacht worden ten vroegste op 1 januari 1987 te zijn ingegaan, wat betekent dat die overeenkomsten in ieder geval een bescherming genieten tot 31 december 1995.

De Minister antwoordt dat indien er geen vaste dagtekening is, een aantal voorwaarden, bepaald in artikel 16, toepassing krijgen, maar men mag hoe dan ook niet tot een vroegere datum dan 1 januari 1987 teruggaan. Aanvankelijk had de Regering willen voorzien in een minimumbescherming en had als datum 1984 gekozen. De Kamer heeft evenwel de tekst gewijzigd en de datum veranderd in 1987. De Minister bevestigt dus dat de berekening van de indier klopt.

Het eerste amendement op artikel 16 luidt als volgt :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en van de mondelinge 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^{er} 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 neuf 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^{er} 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 et 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.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un autre amendement est déposé. Il est libellé comme suit :

« 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.

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 negen 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 geoefend.

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.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Er wordt een ander amendement ingediend, luidende :

« In de aanhef van dit artikel de woorden « Bij ontstaan 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 toegevoegd, 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.

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.

Le Ministre fait observer que la notion de date certaine a un sens et une utilité, non seulement à l'égard des tiers, mais également entre parties.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un autre amendement est déposé. Il est libellé comme suit :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

« Article 16. — A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et des 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 au registre de la population, celle-ci étant légalement réputée être postérieure au 1^{er} 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 neuf 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^{er} 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 et 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.

Cet amendement, qui a le même objet qu'un autre amendement précédemment déposé, est rejeté par 13 voix contre 2.

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.

De Minister merkt op dat het begrip « vaste dagtekening » wel degelijk zin heeft en van nut is niet alleen voor derden, maar ook voor de partijen.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Er wordt een ander amendement ingediend, luidende :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 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 inwerkingtreding 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 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 negen 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 geoefend.

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.

Dit amendement, dat hetzelfde doel heeft als een eerder ingediend amendement, wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Un membre dépose l'amendement suivant :

« In fine de cet article, remplacer « 1987 » par « 1983. »

Justification

La date du 1^{er} janvier 1983 apparaît comme plus opportune.

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un dernier amendement, analogue au précédent, est déposé. Cet amendement est libellé comme suit :

« 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.

Il est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 16 est adopté par 13 voix contre 2.

Article 17

Un premier amendement est déposé à cet article. Il est libellé comme suit :

« 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.

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

Un second amendement est déposé. Il est libellé comme suit :

« 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.

Een lid dient het volgende amendement in :

« 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.

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een laatste amendement, analoog aan het vorige, wordt ingediend. Dit amendement luidt als volgt :

« 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.

Het wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 16 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 17

Een eerste amendement wordt ingediend op dit artikel. Het luidt als volgt :

« 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.

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Een tweede amendement wordt ingediend. Het luidt als volgt :

« 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.

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 ».

Un autre membre souligne que la formule de l'article 17 est parfaitement conforme à la formule n° 48 du Code formulaire de légistique établi par le Conseil d'Etat.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 17 est adopté par un même vote.

Article 18

Cet article ne donne lieu à aucune discussion et est adopté par 13 voix contre 2.

IV. VOTE

L'ensemble du projet de loi a été adopté par 13 voix contre 2.

*
* *

La Commission était également saisie des propositions énumérées ci-après, et ayant le même objet que le projet du Gouvernement :

14567 — Proposition de loi modifiant les articles 1733 et 1734 du Code civil (de MM. Dierickx et Vaes); n° 481-1 (1988-1989).

14786 — Proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire (de M. Erdman et consorts); n° 705-1 (1988-1989).

14831 — Proposition de loi modifiant le Code civil sur le régime du contrat de louage et visant à garantir le droit au logement quant au montant des loyers et à la sécurité du maintien dans les lieux (de M. Vaes et Mme Aelvoet); n° 752-1 (1988-1989).

14868 — Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives au louage de biens immeubles (de M. Van Rompaey et consorts); n° 782-1 (1989-1990).

14886 — Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil concernant les baux d'habitation (de M. Desmedt); n° 803-1 (1989-1990).

14888 — Proposition de loi modifiant l'article 1344bis du Code judiciaire pour obliger, en matière de contentieux locatif, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires de recourir à la procédure de la requête (de Mme Delruelle-Ghobert); n° 805-1 (1989-1990).

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.

Een ander lid onderstreept dat de formulering van artikel 17 volledig overeenstemt met formule 48 van de Handleiding bij de wetgevingstechniek, opgesteld door de Raad van State.

Het amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 17 wordt aangenomen met dezelfde stemmenverhouding.

Artikel 18

Dit artikel geeft geen aanleiding tot enige bespreking en wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

IV. STEMMING

Het ontwerp van wet in zijn geheel wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

*
* *

Bij de Commissie waren ook de volgende voorstellen in behandeling, die over hetzelfde onderwerp handelen als het ontwerp van de Regering :

14567 — Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek (van de heren Dierickx en Vaes); nr. 481-1 (1988-1989).

14786 — Voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen (van de heer Erdman c.s.); nr. 705-1 (1988-1989).

14831 — Voorstel van wet strekkende tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid (van de heer Vaes en Mevr. Aelvoet); nr. 752-1 (1988-1989).

14868 — Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat de huur van onroerende goederen betreft (van de heer Van Rompaey c.s.); nr. 782-1 (1989-1990).

14886 — Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van woningen (van de heer Desmedt); nr. 803-1 (1989-1990).

14888 — Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek ten einde de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders te verplichten om bij huurgeschillen gebruik te maken van de verzoekschriftprocedure (van Mevr. Delruelle-Ghobert); nr. 805-1 (1989-1990).

14999 — Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de bail à loyer (de M. Hatry et consorts); n° 921-1 (1989-1990).

15089 — Proposition de loi visant à protéger le locataire d'un logement familial (de M. Erdman et consorts); n° 1019-1 (1989-1990).

La Commission a constaté que ces propositions étaient devenues sans objet par suite du vote du projet discuté ci-dessus.

*
* *

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 12 membres présents.

V. CORRECTIONS DE TEXTE

Dans le texte néerlandais du deuxième alinéa de l'article 9 proposé par l'article 2 du projet, les mots « *van drie maanden* » sont insérés entre le mot « *opzegging* » et les mots « *wordt betekend* ».

Au § 3 de l'article 13 du projet, la mention de l'article 1716 du Code civil est supprimée.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
R. LALLEMAND.

14999 — Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (van de heer Hatry c.s.); nr. 921-1 (1989-1990).

15089 — Voorstel van wet tot bescherming van de huurder van een gezinswoning (van de heer Erdman c.s.); nr. 1019-1 (1989-1990).

De Commissie stelt vast dat die voorstellen vervallen als gevolg van de goedkeuring van het voorliggend ontwerp.

*
* *

Dit verslag is goedgekeurd bij eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

V. TEKSTVERBETERINGEN

In de Nederlandse tekst van artikel 9, zoals voorgesteld door ontwerp-artikel 2, worden tussen de woorden « een opzegging » en « wordt betekend » ingevoegd de woorden « van drie maanden ».

In § 3 van ontwerp-artikel 13 komt de verwijzing naar artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek te vervallen.

De Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
R. LALLEMAND.