

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

12 FEVRIER 1991

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

AMENDEMENTS**SOMMAIRE**

Nos	Pages
3 Amendements proposés par M. Barzin et Mme Delruelle-Ghobert	2
4 Amendements proposés par Mme Delruelle-Ghobert et MM. de Clippele, Barzin et Hatry	16
5 Amendements proposés par Mme Herman-Michielsens et M. Pede	47
6 Amendements proposés par M. Vaes	51
7 Amendements proposés par M. Desmedt	56
8 Amendements proposés par MM. Hatry et Barzin	59
9 Amendements proposés par M. de Clippele et consorts	63

R. A 15252*Voir :***Documents du Sénat :****1190 (1990-1991) :**

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1990-1991**

12 FEBRUARI 1991

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

AMENDEMENTEN**INHOUD**

Nrs.	Bladz.
3 Amendementen van de heer Barzin en mevrouw Delruelle-Ghobert	2
4 Amendementen van mevrouw Delruelle-Ghobert en van de heren de Clippele, Barzin en Hatry	16
5 Amendementen van mevrouw Herman-Michielsens en de heer Pede	47
6 Amendementen van de heer Vaes	51
7 Amendementen van de heer Desmedt	56
8 Amendementen van de heren Hatry en Barzin	59
9 Amendementen van de heer de Clippele c.s.	63

R. A 15252*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :****1190 (1990-1991) :**

Nr. 1 : Ontwerp van wet.

Nr. 2 : Verslag.

3. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. BARZIN ET Mme DELRUELLE-GHOBERT

Art. 2

A) 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.

De surcroît, l'article 1341 du Code civil instaure la prééminence de la preuve écrite pour toutes choses dépassant quinze mille francs.

Enfin, cette condition d'un accord écrit du bailleur est d'application si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail (alinéa 3), et il n'y a aucune raison pour que la règle de la preuve soit différente en début de bail.

B) A l'article 1^{er}, § 1^{er}, proposé, supprimer le deuxième alinéa.

Justification

Cette disposition tend à rendre inefficace la clause selon laquelle les lieux loués ne sont pas — ou ne seront pas — affectés à la résidence principale du preneur.

D'abord, force est de constater que l'expression « clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur » est équivoque dans la mesure où cette formulation vise-rait 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, 1990/1991) 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.

3. — AMENDEMENTEN VAN DE HEER BARZIN EN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT

Art. 2

A) In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 1 de woorden « uitdrukkelijke of stilzwijgend » te vervangen door het woord « schriftelijke ».

Verantwoording

Het woord « uitdrukkelijk », dat betekent « duidelijk, bepaald, met zoveel woorden », houdt niet noodzakelijk in dat de toestemming op schrift gesteld moet worden.

Het woord « stilzwijgend » betekent dat er geen geschrift is.

Daar de behandelde materie afwijkt van het gemeen recht, is een geschrift verantwoord.

Daarenboven bepaalt artikel 1341 van het Burgerlijk Wetboek dat voor alle zaken die de som of de waarde van 15 000 frank te boven gaan, het bewijs door geschrift de voorrang heeft boven alle andere bewijsmiddelen.

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.

B) In het voorgestelde artikel 1, het tweede lid van § 1 te doen vervallen.

Verantwoording

Deze bepaling zal het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd is of bestemd zal worden, onwerkzaam maken.

Ten eerste moet worden vastgesteld dat de woorden « het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen » verwarrend is in zoverre die formulering zou slaan op het geval waarin de partijen, op het ogenblik waarop zij de huurovereenkomst sluiten slechts hun overeenstemming vaststellen over het 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, 1990/1991) 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.

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 ».

Justification

La condition que la clause visée soit « appuyée par une justification expresse et sérieuse » oblige déjà les cocontractants à s'engager dans la voie de considérations de fait et d'opportunité dans le chef du candidat-prenneur.

Mais ajouter que cette clause doit s'appuyer sur une justification « relative notamment à la destination naturelle des lieux » signifierait que pour que les parties puissent constater leur accord de ne pas affecter les lieux à la résidence principale du preneur, il faudrait que les lieux, par nature, ne puissent être utilisés par quiconque comme résidence principale.

Cette disposition est contraire à la logique des alinéas 1^{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, 1990/1991) qu'« il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire ».

C) A l'article 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.

Eerste subsidiair amendement :

In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1, de woorden « en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed » te doen vervallen ».

Verantwoording

De aldus ingekorte tekst maakt de vermelding van de hoofdverblijfplaats van de huurder verplicht.

Tweede subsidiair amendement :

In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1, de woorden « onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed » te doen vervallen.

Verantwoording

Bepalen dat het bedoelde beding uitdrukkelijk en ernstig moet worden gestaafd verplicht de partijen reeds tot feitelijke overwegingen en zet hen ertoe aan na te denken over de geschiktheid van het goed voor de kandidaat-huurder.

Maar eraan toevoegen dat dat beding gestaafd moet worden door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, zou betekenen dat partijen slechts akkoord kunnen gaan om het goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder te bestemmen indien dat goed, wegens zijn natuurlijke bestemming, door niemand gebruikt kan worden als hoofdverblijfplaats.

Die bepaling is strijdig met de logica van het eerste en het derde lid, waarin bepaald wordt dat de toestemming van de verhuurder vereist is wanneer de huurder het goed tot zijn hoofdverblijfplaats wil bestemmen. Indien er een uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming moet zijn, moet men ten minste aanvaarden dat het weigeren van die toestemming kan worden vastgelegd in een beding zonder dat bovendien moet worden aangetoond dat het goed wegens zijn natuurlijke bestemming niet geschikt is om iemand tot hoofdverblijfplaats te dienen.

Deze bepaling is in strijd met de memorie van toelichting bij het wetsontwerp, waarin op bladzijde 9 (Gedr. St. Kamer, 1357/1, 1990/1991) te lezen staat dat het voor de verhuurder mogelijk moet zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder.

C) In § 1 van het voorgestelde artikel 1, tussen het derde en het vierde lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

« Deze afdeling is niet van toepassing indien de huurder het gehuurde goed niet tot woonplaats heeft gekozen binnen twee maanden na de datum waarop de huurovereenkomst ingaat of na de in het vorige lid bepaalde toestemming. »

Verantwoording

De woonplaats is een wettelijk begrip. Volgens artikel 36 van het Gerechtelijk Wetboek wordt onder woonplaats verstaan « de plaats waar de persoon op de bevolkingsregister is ingeschreven als hebbende aldaar zijn hoofdverblijf ».

Si le preneur entend bénéficier de la protection de la loi, il s'indique que le domicile soit établi à l'endroit des lieux loués.

D) 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 dérogatoire au droit commun.

L'application de l'article 1341 est de nature à éviter de nombreuses contestations, dont on peut imaginer les développements si par exemple il peut être recouru à des témoins.

En outre, le preneur y trouve une protection supplémentaire, puisque les baux écrits doivent être enregistrés, et que l'enregistrement leur confère date certaine, formalité appréciée en cas de transmission de la propriété de l'immeuble.

E) 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.

F) 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 immeuble dans son acceptation courante.

G) 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. »

Indien de huurder door de wet beschermd wil worden, dient zijn woonplaats gevestigd te zijn in het gehuurde goed.

D) 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.

E) 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.

F) 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.

G) 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 opzegtermijn 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.

H) 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.

I) Au § 2, premier alinéa, de l'article 3 proposé, insérer, après les mots « mettre fin au bail », les mots « le cas échéant prorogé en application de l'article 11 ».

Justification

Il y 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.

J) 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.

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.

H) 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.

I) 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.

J) 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.

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.

K) Au deuxième alinéa du § 2 de l'article 4 proposé, 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.

L) 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.

M) 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.

Om te voorkomen dat de verhuurder voor voldongen feiten geplaagd 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.

K) In § 2, tweede lid, van het voorgestelde artikel 4, 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 onderverhuring 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.

L) 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 onderverhuring 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.

M) 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 huur-overeenkomst.

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.

N) 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 ».

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.

O) A l'article 9 proposé, supprimer le premier alinéa, et au deuxième alinéa, remplacer les mots « Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas » par les mots « Si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté ».

Justification

Cet amendement reprend le texte initial du Gouvernement.

Il serait en effet incompréhensible que l'acquéreur d'un immeuble occupé par un locataire dont le bail — ayant date certaine — prévoit une faculté d'expulsion en cas d'aliénation de cet immeuble, ne puisse utiliser la faculté offerte à l'alinéa deux.

On aurait pu concevoir que les deux situations prévues dans cet article soient mises sur le même pied, comme le faisait le texte initial du Gouvernement.

Subsidiairement :

A l'article 9, deuxième alinéa, proposé, remplacer les mots « Dans ce cas » par les mots « Dans ces cas ».

Justification

On ne voit pas pourquoi l'acquéreur ne pourrait utiliser la faculté de renom qui est offerte, dans l'hypothèse d'un bail ayant date certaine prévoyant la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

P) 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. »

N) 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 ».

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.

O) 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.

Men had de twee in dat artikel vermelde toestanden op voet van gelijkheid kunnen plaatsen, zoals in de oorspronkelijke regeringstekst.

Subsidiair :

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 9, de woorden « In dat geval » te vervangen door de woorden « In die gevallen ».

Verantwoording

Het valt niet goed in te zien waarom de koper geen gebruik zou kunnen maken van de mogelijkheid van opzegging die hem wordt geboden bij een huurovereenkomst met vaste datum waarin de mogelijkheid tot uitzetting in geval van vervreemding is opgenomen.

P) 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. »

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 cas 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.

Q) Apporter les modifications suivantes à l'article 11 proposé:

1) Au troisième alinéa, après les mots « qui lui en fait la demande », supprimer les mots « et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4 ».

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.

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.

Q) In het voorgestelde artikel 11 de volgende wijzigingen aan te brengen:

1) In het derde lid na de woorden « een verhoging van de huurprijs toestaan » te doen vervallen de woorden « en de vergoeding ... beperken of opheffen ».

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.

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.

R) Au quatrième alinéa de l'article 11 proposé, ajouter, après les mots « dans les mêmes conditions », les mots « si le preneur justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles différentes de celles qu'il a déjà alléguées ».

Justification

Cet ajout reprend exactement le texte utilisé dans l'exposé des motifs du projet de loi (page 26, Doc. 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.

S) Compléter l'article 11 proposé 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.

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.

R) Aan het slot van het vierde lid van het voorgestelde artikel 11 toe te voegen de woorden « indien de huurder het bewijs levert van nieuwe uitzonderlijke omstandigheden, verschillend van die waarop hij zich reeds heeft beroepen ».

Verantwoording

Die toevoeging verwijst naar de tekst in de memorie van toelichting van het wetsontwerp (Gedr. St. Kamer 1357/1 — 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.

S) Aan het voorgestelde artikel 11 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 aantoon dat hij door omstandigheden buiten zijn wil, niet meer de woning kan betrekken die zijn hoofdverblijfplaats is. »

Verantwoording

In het bedoelde geval hebben wij te maken met strijdige belangen.

Het begrip gezin, waarnaar de tekst van het amendement verwijst, is beperkter dan de gevallen beoogd in artikel 3, § 2.

Voorts bepaalt de tekst van het amendement dat de huurder moet aantonen dat er omstandigheden zijn buiten zijn wil die hem verhinderen nog langer de woning te betrekken waar hij met zijn gezin woont.

De vrederechter die uitspraak moet doen bij ontstentenis van een overeenkomst tussen de partijen zal oordelen over de feiten die door de verhuurder worden aangevoerd, onverminderd schadevergoeding indien naderhand blijkt dat die voorwaarde niet is vervuld.

Het amendement strookt volledig met het doel van het wetsontwerp, namelijk het beschermen van de gezinswoning.

Art. 4

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 ».

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.

Art. 5

Supprimer cet article.

Justification

Le texte actuel de l'article 1728^{bis} dispose que le nouvel indice est celui du mois qui précède l'adaptation du loyer, celle-ci pouvant se faire au moment prévu dans le contrat, une fois par an seulement, et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Ce texte a sa logique, et des habitudes ont été prises.

S'il fallait préciser que le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, il conviendrait de modifier comme suit l'alinéa premier: « Elle ne peut être appliquée qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. »

Si 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.

Art. 6

A) 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 ».

B) Ajouter un alinéa 2, 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. »

Art. 4

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 1717, de woorden « die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt » te vervangen door de woorden « op wie de afdeling II van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II niet of niet meer van toepassing is ».

Verantwoording

Deze formulering houdt beter rekening met alle mogelijke situaties en in het bijzonder met de uitzonderingen bepaald in § 2 van artikel 1 van deze nieuwe afdeling II.

Art. 5

Dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording

Volgens het huidige artikel 1728^{bis} 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.

Art. 6

A) In het eerste lid van dit artikel de woorden « worden de leden 3 van littera a) en 2 van littera b) door het volgende lid » te vervangen door de woorden « worden het derde en het vierde lid van letter a) en het tweede en het derde lid van letter b) vervangen door de volgende leden ».

B) Aan het slot van dit artikel een 2e 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. »

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.

Art. 8

Ajouter à l'article 1736 proposé un troisième alinéa, libellé comme suit:

« Si le preneur exerce dans les lieux une profession libérale, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait à l'année, et il ne peut y être mis fin que moyennant un congé de six mois précédant la date anniversaire de son entrée en vigueur. »

Justification

Le projet entend supprimer la référence aux usages des lieux.

Or, ces usages présentaient l'avantage d'offrir des solutions différenciées en fonction de l'utilisation des lieux.

Lorsque l'occupant exerçait dans les lieux une « industrie », cette circonstance pouvait justifier que la durée du bail verbal soit d'un an avec préavis d'au moins six mois avant chaque date anniversaire.

Une solution de ce type peut être inscrite dans le texte de loi en ce qui concerne les professions libérales, dans une acception assez large de professions indépendantes d'ordre intellectuel.

Art. 9

Remplacer cet article par ce qui suit:

« A l'article 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}.

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 danig behouden, dan kon die verwijzing naar het indexcijfer van december 1982 eveneens overwogen worden.

Aangezien echter de basishuurprijs kan afwijken van die in 1983, ofwel door een gerechtelijke beslissing, ofwel wegens een overeenkomst tussen de partijen, dient bepaald te worden dat het basisindexcijfer moet overeenstemmen met de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs die als basishuurprijs wordt beschouwd.

Art. 8

Aan het voorgestelde artikel 1736 een derde lid toe te voegen, luidende:

« Indien de huurder in het goed een vrij beroep uitoefent, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per jaar. Zij kan niet worden beëindigd dan met inachtneming van een opzegging van zes maanden voorafgaand aan de datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan. »

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.

Art. 9

Dit artikel te vervangen als volgt:

« In artikel 1738 van hetzelfde Wetboek worden de woorden, « waarvan de gevolgen geregeld worden bij het artikel betreffende 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.

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 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.

Art. 13

A) 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 ».

B) 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.

C) 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 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

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 huurovereenkomst 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.

Art. 13

A) 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.

B) 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.

C) 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 1982 in haar artikel 9 de wet van 24 december 1981 opgeheven. Evenzo heeft de wet van 24 december 1981 in haar artikel 7 de wet van 23 december 1980 opgeheven. De wet van 23 december 1980 heeft de artikelen 4 tot 6 van de wet van 24 december 1979 (de enige die de huurcontracten betroffen) opgeheven, en hetzelfde geldt ook voor de wetten van 13 november 1978, 27 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

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 ».

D) 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.

E) 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.

Art. 14

A) 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.

B) 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

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. »

D) Aan § 2 van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Artikel 66 van de wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet-fiscale bepalingen wordt opgeheven. »

Verantwoording

Het gaat duidelijk om een voorlopige bepaling waarvan de gevolgen de datum van 28 februari 1991 niet overschrijden.

In 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.

E) 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.

Art. 14

A) 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.

B) In § 2 van dit artikel, tussen het eerste en het tweede lid, 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

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 ».

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.

C) 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.

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.

D) Au § 4 de cet article :

1) supprimer les mots « aux délais fixés »;

2) 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 donnés dès avant la loi du 22 décembre

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, 1357/1, 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 ».

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.

C) 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 huurovereenkomsten met onbepaalde duur, die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de verhuurder en verstrijken tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991, verlengd worden tot 28 februari 1991.

Die bepaling beoogt dus niet de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die, overeenkomstig het plaatselijke gebruik, gedurende die periode normaal verstrijken.

Het is niet mogelijk de huurovereenkomsten die zouden zijn verstreken te doen « herleven ».

Hetzelfde geldt voor de mondelinge overeenkomsten met bepaalde duur die zouden zijn verstreken op de overeengekomen termijn, tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991.

D) In § 4 van dit artikel :

1) de woorden « de termijnen bepaald in » te doen vervallen;

2) de woorden « overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs » te vervangen door de woorden « de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs overeenkomstig de normale huurwaarde van het gehuurde goed en de herziening ».

Verantwoording

De terugwerkende kracht van de wet is zeer ingrijpend wanneer, overeenkomstig artikel 15, de opzeggingen die zouden zijn gedaan vóór de wet van 22 december 1989 geen uitwerking heb-

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.

E) 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.

Art. 15

A cet article, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Cette disposition n'est pas applicable aux baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 par l'effet d'un congé donné au preneur. »

Justification

L'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 prévoit que les baux à durée indéterminée, portant sur le logement principal du preneur et venant à échéance entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 sont prorogés jusqu'au 28 février 1991.

Cette disposition ne vise donc pas les baux verbaux à durée déterminée, lesquels pourraient venir à échéance normale à cette période ou prendre fin par l'effet d'un congé.

Il n'est pas possible de faire « revivre » ces baux qui auraient pris fin.

Art. 16

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.

ben 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.

E) 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 huur-overeenkomst kan beëindigen indien hij voornemens is het goed persoonlijk te betrekken.

Art. 15

Aan het slot van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Deze bepaling is niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 zouden eindigen door opzegging van de huur aan de huurder. »

Verantwoording

Artikel 66 van de wet van 28 december 1990 bepaalt dat de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur die betrekking hebben op een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient en die tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 vervallen, verlengd worden tot 28 februari 1991.

Die bepaling is dus niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten voor bepaalde duur die normaal zouden vervallen in die periode of die zouden eindigen door opzegging van de huur.

Het is niet mogelijk deze huurovereenkomsten die zouden eindigen « nieuw leven in te blazen ».

Art. 16

In de aanhef van dit artikel de woorden « Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten » te vervangen door de woorden « Indien de datum waarop de huurder het goed betreft, niet schriftelijk kan worden vastgesteld, worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur en ... »

Verantwoording

Het juridisch begrip « vaste dagtekening », dat in artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek wordt toegelicht, beoogt enkel derden te beschermen.

Voor de partijen is de datum — zoals elk ander beding — rechtsgeldig tot bewijs van het tegendeel.

Indien de datum waarop de huurder het goed betreft, kan worden bewezen aan de hand van een geschrift, is er geen enkele reden om die datum *a priori* in twijfel te trekken, noch om in een wettekst te bepalen dat die datum niet in aanmerking komt.

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.

Art. 17

A l'alinéa premier de cet article, supprimer les mots « et simplifier ».

Justification

Une simplification tend à modifier le texte légal, ce que ne peut faire une coordination ou une mise en concordance.

La limite entre simplification et interprétation n'est pas définie, alors que l'article 28 de la Constitution prévoit que « l'interprétation des lois par voie d'autorité n'appartient qu'à la loi ».

J. BARZIN.

J. DELRUELLE-GHOBERT.

*
* *

4. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR Mme DELRUELLE-GHOBERT ET MM. de CLIPPELE, BARZIN ET HATRY

Art. 2

A) 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.

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.

Art. 17

In het eerste lid van dit artikel de woorden « en vereenvoudigen » te doen vervallen ».

Verantwoording

Door een vereenvoudiging wordt de wettekst gewijzigd; dat is niet het geval bij het coördineren of het in overeenstemming brengen van teksten.

De grens tussen vereenvoudiging en interpretatie ligt niet vast. Artikel 28 van de Grondwet bepaalt evenwel dat alleen de wet een authentieke uitlegging van de wetten kan geven.

*
* *

4. — AMENDEMENTEN VAN Mevr. DELRUELLE-GHOBERT EN DE HEREN de CLIPPELE, BARZIN EN HATRY

Art. 2

A) 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.

B) 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.

A voir 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

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.

B) 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 mondelinge 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 staan » 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

une « justification sérieuse » pour interdire qu'ils soient résidence principale. *A fortiori* si le bail indique que les lieux sont loués « à usage de résidence secondaire », la justification n'est pas suffisante et la clause est réputée non écrite. C'est un véritable piège rendant le texte en question inacceptable.

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

Cet *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.

C) 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
- 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 deuxième 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

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-gescreven gehouden. Dat is een echte valstrik waardoor de tekst onaanvaardbaar wordt.

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

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

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

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

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

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

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

Verantwoording

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

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

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

De huurovereenkomst moet eveneens de reden opgeven waarom het goed niet de hoofdverblijfplaats vormt; zij moet voorts het adres vermelden van de werkelijke hoofdverblijfplaats van de

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.

D) 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.

E) 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.

F) Supprimer l'article 2 proposé.

Justification

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

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.

D) 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.

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

F) 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 même canton) et sur avis d'un des experts (parfois quatre ou cinq) généralement désigné par le juge de paix.

G) 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G) 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

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

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 même canton) et sur avis d'un des experts (parfois quatre ou cinq) généralement désigné par le juge de paix.

H) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H) 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.

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.

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 § 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

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.

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

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

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

§ 3. Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden 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

sans tenir compte d'une gestion devenue aléatoire, du manque à gagner en cas de vide, des risques liés aux preneurs insolubles 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 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 d'une durée 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.

gedurende 3 jaar is 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 winstgevender 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 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 merkwaardigwijze voor geen van beide partijen, zelfs als zij dat wensen, een ontkomen bestaat.

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

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

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

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 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.

1) Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Article 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.

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 buren, 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. 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 ingewikkeldere 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.

I) Het voorgestelde artikel 3 te vervangen door wat volgt :

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

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

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

§ 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 vervaldagen 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 vervaldagen.

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 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 geestelijke 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) 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.

— 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.

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 du rupture du bail, faculté réservée au seul preneur, celui-ci doit renvoyer au bailleur un préavis de trois mois.

e) Investeers 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.

— 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, burenklaacht, wangedrag van de huurder, enz. Dat alles valt niet noodzakelijk onder het begrip « ernstige redenen », op grond waarvan in beginsel opzegging van de huurovereenkomst aan de vrederechter kan worden gevraagd.

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

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

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

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

J) Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Article 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;

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.

J) Het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode hebben de partijen het recht de vrederechter om herziening van de huurprijs te verzoeken, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 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.

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 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.

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 1758*bis* et 1758*ter*, les parties peuvent convenir d'une augmentation extraordinaire du loyer en cours de bail pour autant que cette augmentation soit

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 drie maanden, twee maanden of een maand huur, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.

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

Bij gebreke van overeenkomst betreffende het bedrag van de herziene huurprijs kunnen de partijen zich vóór het verstrijken van iedere tussentijdse vervaldag tot de vrederechter wenden, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 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 1758*bis* en 1758*ter* van toepassing zijn, kunnen de partijen tijdens de huurperiode van buitengewone verhoging van de huurprijs overeenkomen,

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. »

K) A l'article 3, § 2, proposé, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

« Il peut en outre s'agir des bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis à 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 :

1. Les bénéficiaires d'une tutelle officieuse 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 officieuse votée par le législateur lui-même mérite d'être encouragée jusque dans ses conséquences.

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

L) 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 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. »

K) In het voorgestelde artikel 3, § 2, na het eerste lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

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

Verantwoording

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

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

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

L) In het voorgestelde artikel 3, § 2, vierde lid, 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

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.

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

Art. 2

M) 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.

N) 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

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.

Art. 2

M) 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.

N) 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 wetsont-

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 3, alinéa 4, de l'article 3, une pénalité plus importante.

O) 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 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.

P) 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!

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.

werp 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.

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

O) In het tweede lid van het voorgestelde artikel 3, § 4, te vervangen de woorden « negen maanden » door de woorden « zes maanden » en de woorden « zes maanden » door de woorden « drie maanden ».

Verantwoording

Op grond van die bepaling wordt de verhuurder de mogelijkheid geboden, bij het verstrijken van elke driejarige periode en zonder motivering, de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. Dit neemt niet weg dat de vergoeding buitensporig is, want zij schommelt tussen zes en negen maanden huur, naargelang de huurovereenkomst eindigt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

Bovendien moet een volkomen wanverhouding worden vastgesteld tussen de wederzijdse verplichtingen van de partijen. Zoals in § 5 van artikel 3 bepaald wordt, kan de huurder het gehuurde goed te allen tijde verlaten mits hij een redelijke vergoeding van ten hoogste drie maanden betaalt, terwijl de vergoeding die de verhuurder verschuldigd is op bepaalde tijdstippen, te weten bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, driemaal meer bedraagt, met bovendien een opzeggingstermijn die tweemaal zo lang is.

Derhalve wordt voorgesteld § 4 te herzien en zich daarbij te laten leiden door § 5. Er is immers geen reden voorhanden om de door de verhuurder eventueel verschuldigde vergoeding op een veel hoger bedrag vast te stellen.

P) In § 5 van het voorgestelde artikel 3, het eerste lid te vervangen als volgt:

« De huurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, de huurovereenkomst te allen tijde en zonder motivering beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt. »

Verantwoording

Op grond van het wetsontwerp kan de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt.

Door het ontwerp wordt een buitensporige wanverhouding geschapen: een huurperiode van negen jaar betekent voor de eigenaars immers een opzeggingstermijn van 108 maanden, terwijl de huurders in dat geval slechts een opzeggingstermijn van 3 maanden, dit wil zeggen 36 maal minder in acht moeten nemen!

Bovendien wordt de verhuurder op grond van artikel 3, § 3, een opzeggingstermijn van zes maanden opgelegd. Er is geen reden waarom voor de huurder een andere 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 te kort om hem in staat te stellen een nieuwe huurder te vinden.

Q) 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.

R) 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.

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.

S) 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. »

Q) In het voorgestelde artikel 3, het tweede lid van § 5 aan te vullen met de woorden « en zij staat los van het bedrag dat verschuldigd zou kunnen zijn wegens huurschade. »

Verantwoording

Deze toevoeging heeft tot doel elke twijfel bij de interpretatie op te heffen.

Men moet proberen te voorkomen dat de vergoeding bedoeld in § 5 van het voorgestelde artikel 3 verward wordt met het bedrag dat wegens huurschade verschuldigd kan zijn.

R) Aan § 5 van het voorgestelde artikel 3 een derde lid toe te voegen, luidende :

« De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid tot beëindiging bedoeld in deze paragraaf uit te sluiten of te beperken gedurende ten hoogste drie jaar. »

Verantwoording

Krachtens de §§ 2, 3 en 4 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II kunnen de partijen de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging van het contract door de verhuurder beperken of uitsluiten.

Wij zien niet in waarom in § 5 niet zou worden vermeld dat de partijen overeen kunnen komen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging door de huurder uit te sluiten of te beperken.

De verhuurders hebben recht op een zekere continuïteit van hun inkomsten gedurende een periode van minstens drie jaar.

Men mag niet uit het oog verliezen dat de verhuurder, om zijn goed te kunnen verhuren, misschien grote werken heeft moeten laten uitvoeren. Een verhuring voor een periode van ten minste drie jaar is dan ook noodzakelijk om die werken te kunnen afschrijven.

Het verwerpen van dit amendement zou tot gevolg hebben dat de verhuurder gedurende negen jaar door de overeenkomst gebonden is en dat de huurder te allen tijde de overeenkomst kan opzeggen.

S) 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. »

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.

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.

T) 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 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.

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 verdragingsmanoeuvres, 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 verdragingsstakiek van de huurder.

Naast ernstige tekortkomingen van de huurder (gewoonlijk het feit dat hij de huurprijs niet betaalt), welke tekortkomingen door de rechter gesanctioneerd worden, bestaan er nog een aantal gevallen waarbij de betrekkingen tussen de partijen onmogelijk worden.

Wij denken meer bepaald aan al te uiteenlopende karakters of nog aan huurders die met hun verhuurder in hetzelfde gebouw samenwonen en geen respect opbrengen voor de in dat gebouw geldende gedragsregels.

T) 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 tendentiekus zijn te beweren dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder hem benadeelt omwille van de verhoging van de grondslag waarop die voorheffing berekend wordt. Als de onroerende voorheffing door de verhuurder betaald wordt, zal die immers zijn huurprijzen naar evenredigheid verhogen om zijn rentabiliteit op peil te houden en die verhoging van de huurprijzen zal de grondslag waarop de onroerende voorheffing berekend wordt, in gelijke mate (en zelfs forser) doen toenemen.

2. Het gaat hier om een bepaling met een vrijwel fiscaal karakter en die dus niet thuis hoort in het Burgerlijk Wetboek; mocht het Wetboek van de inkomstenbelastingen gewijzigd worden, dan zou de bepaling van het Burgerlijk Wetboek immers overbodig kunnen worden of een ongewenste wijziging ondergaan.

3. Aangezien de onroerende voorheffing geen belasting op het eigendom doch wel een tegenprestatie voor dienstverlening aan de bewoner is (eigenaar-bewoner of huurder), is het logisch dat die door de bewoner betaald wordt.

4. Als een onroerend goed leegstaat, wordt er ook geen onroerende voorheffing geïnd, wat bewijst dat niet het eigendom maar « de bewoning » belast wordt.

5. Als de huurder gehandicapt is en/of kinderen ten laste heeft, wordt de onroerende voorheffing verlaagd. Welnu, de persoonlijke of gezinstoestand van de huurder heeft niets te maken met het eigendom van de verhuurder.

6. 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 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.

U) 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. »

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 doorgerecalculeerd 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 lange duur zijn — zich in ruime mate zullen moeten indekken om zich te beschermen tegen stijgingen die zij, zolang de huurder het goed bewoont, niet in de huurprijzen en evenmin in de lasten kunnen doorberekenen. Een en ander leidt regelrecht naar een nieuwe stijging van de huurprijzen.

Die stijging zal overigens nog worden verergerd door de beslissing die genomen is in verband met de indexering van de kadastrale inkomens, want de onroerende voorheffing staat in verhouding met die inkomens.

De nefaste gevolgen van het verbod om de onroerende voorheffing ten laste van de huurders te brengen, worden dus door deze laatste zelf gedragen.

9. Voor een dergelijke maatregel zou alleen de « transparantie » kunnen pleiten in die zin dat de huurder beter zou weten wat hij per slot van rekening aan 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.

U) 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. »

Justification

A propos de l'interdiction de faire prendre en charge par le locataire le précompte immobilier, on peut éventuellement comprendre qu'il s'agit là d'une disposition politique du projet de loi sur laquelle il n'y aura pas moyen, majorité contre opposition, de revenir.

Il n'empêche que le précompte immobilier, entièrement versé aux pouvoirs régionaux, provinciaux et communaux est une véritable taxe d'occupation. Normalement mis à charge du propriétaire, il est imputé à concurrence de 12,5 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?

V) 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 la 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.

W) 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

Verantwoording

In verband met het verbod om de onroerende voorheffing door de huurder te doen betalen, is eventueel te begrijpen dat het hier om een politieke bepaling in het wetsontwerp gaat waarop meerderheid tegen oppositie niet kan worden teruggekomen.

Dat neemt niet weg dat de onroerende voorheffing, die volledig aan de Gewesten, de provincies en de gemeenten wordt doorgestort, een echte belasting op de bewoning is. Zij wordt normaal ten laste van de eigenaar gelegd en wordt ten belope van 12,5 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?

V) In het eerste lid van het voorgestelde artikel 6 na de woorden « inwerkingtreding van de huurovereenkomst » in te voegen de woorden « of op 1 januari voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 ».

Verantwoording

Op grond van de verschillende wetten inzake huurblokkering werden de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 op 1 januari van elk jaar geïndexeerd.

Dat is evenwel niet het geval voor de huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 1981, die elk jaar geïndexeerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Om redenen die te maken hebben met rechtszekerheid en die hier verder niet hoeven te worden uitgelegd, is het aangewezen voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 het principe van de jaarlijkse indexering op 1 januari te behouden.

W) 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

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 ».

X) Compléter l'article 6 proposé par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au delà de celles dues en application de la loi de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution 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 1728^{quater} 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.

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

Y) 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.

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.

Z) A l'article 7, proposé § 1^{er}, deuxième alinéa, remplacer le mot « vingt » par le mot « quinze ».

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 ».

X) Het voorgestelde artikel 6 aan te vullen met een derde lid, luidende :

« Indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij een ter post aangetekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273. »

Verantwoording

Het huidige artikel 1728^{quater} 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.

Y) In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden « kan de rechter » te vervangen door de woorden « moet de rechter ».

Verantwoording

Die wijziging heeft ten doel elke twijfel bij de interpretatie op te heffen.

Het spreekt vanzelf dat indien er nieuwe omstandigheden zijn die de normale huurwaarde met ten minste 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.

Z) In het tweede lid, van § 1 van het voorgestelde artikel 7, het woord « twintig » te vervangen door het woord « vijftien ».

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.

AA) 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.

BB) 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 ».

CC) Ajouter à l'article 7 proposé, un § 3 (nouveau), libellé comme suit :

« § 3. Aucune taxe ou somme analogue, liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mise à charge du bailleur. »

Justification

Il y a lieu d'interdire explicitement de rendre le propriétaire coresponsable de taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux.

Verantwoording

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.

AA) 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.

BB) 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 ».

CC) Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 3 (nieuw), luidende :

« § 3. Geen belasting of dergelijke in verband met de bewoning of het gebruik van het goed door de huurder, kan ten laste van de verhuurder worden gelegd. »

Verantwoording

Er moet een uitdrukkelijk verbod komen om de eigenaar medeaansprakelijk te maken voor belastingen die verband houden met de bewoning of het gebruik van het goed.

Nous pensons notamment à la taxe sur les secondes résidences.

Il n'est pas rare en effet qu'un couple ait sa résidence principale dans un immeuble situé dans une commune où la fiscalité est importante et pour y échapper il se fait domicilier dans sa maison de campagne.

En d'autres termes, les résidences principales telles que définies à l'article 1^{er} de la nouvelle section II peuvent très bien être assujetties à la taxe sur les secondes résidences.

DD) Compléter l'article 7 proposé par un § 4 (nouveau), 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. »

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.

EE) Compléter l'article 7 proposé par un § 5 (nouveau), 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 1728^{quater}, 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 appartements multiples, où ce qui est indu 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.

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.

DD) Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 4 (nieuw), 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. »

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.

EE) Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 5 (nieuw), luidende :

« § 5. Indien de huurder inzake huurlasten meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek moet aan de verhuurder worden gericht bij een ter post aangetekende brief. De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens het jaar dat aan dit verzoek voorafgaat. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273. »

Verantwoording

In het ontwerp wordt geen melding gemaakt van de onoplosbare gevallen die als gevolg van artikel 1728^{quater} zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen en meer bepaald in geval van medeëigendom en als het onroerend goed uit verscheidene appartementen bestaat. In die gevallen is wat door de ene niet is verschuldigd, immers verschuldigd door de andere. Voorts moet elk jaar aan de syndicus decharge worden verleend.

De rekeningen kunnen dan ook onmogelijk vijf jaar lang blijven openstaan.

Die termijn moet tot een jaar worden teruggebracht.

FF) Supprimer l'article 8 proposé.

Justification

Cet article se ressent du fait qu'il a été surajouté. Par ailleurs, il est inutile car les dispositions qu'il contient ne sont pas contraires à celles des autres articles; enfin, il est déséquilibré.

L'article en question vise en fait les baux du type « à réhabilitation », mais il en ignore toutes les implications, spécialement en ce qui concerne les propriétaires :

— la réalisation de travaux demande un descriptif, des plans, un cahier des charges, une programmation et des devis préalables et, éventuellement, les autorisations ad hoc;

— le locataire devient maître d'œuvre sur le bien et le terrain d'autrui, il doit assumer la surveillance et la responsabilité du chantier, et respecter les délais;

— il doit être couvert par des assurances spécifiques;

— l'exécution même doit répondre non seulement aux règles de l'art, mais éventuellement aux critères de qualité, de matériaux, etc., que le propriétaire utilise ailleurs dans l'immeuble visé;

— il doit exister des garanties de bonne exécution car une fois entamés, les travaux doivent aller jusqu'à leur achèvement. Or :

- qu'arrive-t-il en cas de faillite de l'entrepreneur 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 pour 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.

GG) 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.

FF) 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 programmering en voorafgaande bestekken, alsmede, in voorkomend geval, de nodige vergunningen;

— de huurder wordt bouwheer ten aanzien van het goed en de grond van een ander, hij moet de bouwwerf bewaken en is er verantwoordelijk voor, terwijl hij ook de termijnen moet naleven;

— hij moet door specifieke verzekeringen gedekt zijn;

— de uitvoering van de werken dient niet alleen te beantwoorden aan de regels van de kunst maar ook eventueel aan de criteria inzake kwaliteit, materialen, enz. die de eigenaar elders in het onroerend goed gebruikt;

— er moeten waarborgen inzake degelijke afwerking voorhanden zijn want zodra de werken begonnen zijn, moeten zij tot de voltooiing ervan worden voortgezet. Welnu :

- wat gebeurt er als de ondernemer of een van de ambachtsslui waarop een beroep wordt gedaan, failliet gaat ? of

- ingeval de huurder in de onmogelijkheid verkeert de aangevatte werken voort te zetten of te voltooien (ziekte, overlijden, verlies van betrekking, verhuizing om beroepsredenen, enz.) ? of

- in geval van vertrek van de huurder die, volgens artikel 3, § 4, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden, het goed op ieder tijdstip kan verlaten ? of

- in geval van onaangename verrassingen of vertragingen die storend zijn voor de andere bewoners (huurders) van het gebouw of elders ?

- Hoe worden in al die gevallen — en nog heel wat andere — de rekeningen vereffend ? Welke vergoedingen zijn verschuldigd voor vertraging, niet-afwerking, niet-eenvormige uitvoering, allerlei tekortkomingen enz. ?

- Het kan niet genoeg benadrukt worden dat de onderbreking of het definitief stilleggen van de werken de eigenaar volledig kan ruïneren : een dak dat niet gedicht wordt, goten zonder zinkbekleding, niet-geplaatste ramen of raamluiken, bevroren of gesprongen leidingen enz.

Het ligt voor de hand dat al die punten en nog vele andere in de weegschaal moeten worden gelegd en gekoppeld aan een eventuele vermindering van de huurprijs of een verlenging van de huurovereenkomst waarvan in de tekst van het ontwerp melding wordt gemaakt. Aangezien van al die opgesomde onzekerheden geen melding of zelfs niet eens gewag gemaakt wordt, verzeylt 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.

GG) 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.

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 expérience de « bailleur » et ne désire pas brusquement avoir des problèmes de locations difficiles. Les petits acheteurs seraient les plus touchés.

Tout ceci a déjà été vivement ressenti antérieurement au cours de discussions diverses. Le consensus est d'habitude que l'acquéreur doit ou bien disposer d'un bien vide (libre) ou bien être certain, à tout le moins, que son bien se videra automatiquement dans un délai précis.

HH) 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.

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 verkoopovereenkomst 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 ervaring als « verhuurder » en hij is er niet op gebrand om plots met moeilijke verhuurproblemen geconfronteerd te worden. Vooral bescheiden kopers zullen daar onder te lijden hebben.

Bij diverse besprekingen werden al die moeilijkheden reeds sterk 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.

HH) 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.

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.

II) A l'article 11 proposé, deuxième alinéa, remplacer les mots « un mois » par les mots « deux mois ».

Justification

Le délai d'un mois est trop bref et doit dès lors être doublé.

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

JJ) 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.

KK) A l'article 11 proposé, troisième alinéa, remplacer les mots « qui doit être déterminée » par les mots « sans qu'elle puisse toutefois excéder un an ».

Justification

Le pouvoir ainsi donné au juge de paix est exorbitant. Qu'est-ce qui empêche ainsi un juge de paix d'accorder une prorogation de 5, 10, 15 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.

LL) A l'article 11 proposé, supprimer les quatrième et cinquième alinéas.

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.

II) In het voorgestelde artikel 11, tweede lid, de woorden « een maand » te vervangen door de woorden « twee maanden ».

Verantwoording

De termijn van een maand is te kort en moet derhalve worden verdubbeld.

JJ) 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.

KK) In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden « Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast » te vervangen door de woorden « Hij stelt de duur ervan vast, zonder dat die evenwel een jaar mag overschrijden ».

Verantwoording

Aan de vrederechter wordt in dit geval een buitensporige bevoegdheid toegekend, want wat zou hem aldus kunnen beletten om een verlenging met 5, 10, 15 of 20 jaar toe te staan ?

Die aan de vrederechter toegekende bevoegdheid is des te meer overdreven daar zij de verhuurder de mogelijkheid zou kunnen ontnemen om het goed persoonlijk te bewonen of er zeer belangrijke werken uit te voeren, een en ander met toepassing van § 3 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II.

Het is dus volstrekt noodzakelijk een maximumduur vast te stellen en aangezien het om uitzonderlijke omstandigheden gaat is een termijn van een jaar reeds erg ruim.

LL) In het voorgestelde artikel 11, het vierde en het vijfde lid te doen vervallen.

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.

MM) Insérer dans la nouvelle section II un article 13 (nouveau), libellé comme suit :

« Article 13. — A défaut de dispositions décretales 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 », J.T. 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.

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

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.

MM) 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 gemene recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Het is dienstig in dit verband te herinneren aan enkele basisbeginselen :

1. De nationale huisvestingsmaatschappijen en de erkende maatschappijen hebben een opdracht als openbare dienst.

2. De openbare dienst bestaande in het verhuren van sociale woningen wordt beheerst in de eerste plaats door de Huisvestingscode in bijlage bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 (Cassatie 10 februari 1983, Pas. 1983, I, blz. 661; 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 aangelegenheden regelgevende bevoegdheden : de huurprijzen, de voorwaarden van toelating van de huurders, de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders, alsook de voorwaarden op het gebied van de gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het goed en de voorkoming van speculatie.

4. Anderzijds, wat betreft de niet door deze regelgeving geregelde vraagstukken en vooral de vraagstukken die niets te maken hebben met de toelatingsvoorwaarden voor de huurders en de bepaling van de huurprijs, regelt het gemeen recht inzake de huishuur, de respectieve rechten en plichten van de huurder en de huisvestingsmaatschappij (B. Jadot, « La résiliation du bail des logements sociaux », 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.

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

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.

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.

Art. 14

A) Remplacer cet article par ce qui suit:

« § 1^{er}. La présente loi s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur.

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.

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.

Art. 14

A) Dit artikel te vervangen als volgt:

« § 1. Deze wet is van toepassing op de na haar inwerkingtreding gesloten huurovereenkomsten.

§ 2. Tout bail écrit à durée déterminée conclu antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi demeure régi par les dispositions du Code civil et des lois en vigueur au moment de sa conclusion, nonobstant l'abrogation ou la modification de ces dispositions, et ce jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties.

§ 3. Pour tout bail verbal, tout bail à durée indéterminée, et tout bail prorogé en vertu de dispositions législatives, qui seraient en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties disposent d'un délai de un an à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit pour conclure un nouveau bail régi par la présente loi, soit pour donner un préavis de 6 mois mettant fin au bail. A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les dispositions de la présente loi. »

Justification

A part quelques exceptions, l'idée de cet article du projet est clairement exprimée. « La présente loi s'applique aux baux conclus avant son entrée en vigueur ».

Cette disposition est tout à fait critiquable: elle organise la rétroactivité pour plusieurs années: elle place les parties devant des dispositions qu'elles ne pouvaient pas connaître; elle rend légal ce qui était illégal et inversement... Bref, il est impossible d'admettre une telle prescription.

B) 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?

— 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 § 1^{er} de l'article 14 pose le problème du caractère rétroactif ou non des lois.

C) Au § 4 de cet article, entre le mot « paix » et le mot « conformément », insérer les mots « à défaut d'accord entre les parties ».

§ 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 der partijen kan worden opgezegd.

§ 3. Voor elke mondelinge huurovereenkomst, elke huurovereenkomst van onbepaalde duur en elke krachtens wetsbepalingen verlengde huurovereenkomst die bij de inwerkingtreding van deze wet 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 waarvoor deze wet geldt, of om met een opzegging van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst te maken. Anders krijgt de huurovereenkomst een onbepaalde duur en zijn de bepalingen van deze wet erop toepasselijk. »

Verantwoording

Behoudens enkele uitzonderingen is de opzet van dit artikel van het ontwerp duidelijk uitgedrukt. « Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan ».

Die bepaling is vatbaar voor heel wat kritiek. Zij voert terugwerkende kracht in voor verscheidene jaren; zij confronteert de partijen met bepalingen die zij niet konden kennen; zij maakt wettelijk wat onwettelijk was en omgekeerd. Kortom: een dergelijk voorschrift is onaanvaardbaar.

B) Paragraaf 1 van dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording

Die paragraaf stelt dat de nieuwe wet van toepassing is op de bestaande overeenkomsten, die al lang geleden gesloten kunnen zijn: ten minste 7 jaar geleden!

1) Daardoor staan de partijen a posteriori tegenover regels en toestanden die zij niet konden kennen en waarop zij anders hadden kunnen reageren als zij deze hadden gekend.

2) De toepassing van die regeling doet tal van vragen rijzen:

— Kunnen als tweede verblijf maar zonder uitdrukkelijke staving gehuurde lokalen een hoofdverblijfplaats worden?

— Een huurder met een zelfs schriftelijke overeenkomst, maar zonder welbepaalde duur, geniet een overeenkomst van 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 § 1 van artikel 14 doet ook vragen rijzen in verband met de terugwerkende kracht van de wetten.

C) 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 ».

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.

D) 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. »

Art. 15

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.

Art. 16

A) 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

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.

D) 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. »

Art. 15

In dit artikel de woorden « hebben geen uitwerking ... van dezelfde wet » te vervangen door de woorden « hebben volledige uitwerking ».

Verantwoording

Voor huurovereenkomsten met onbepaalde duur worden de — doorgaans in 1989 — gegeven opzeggingen geacht « geen uitwerking te hebben ». Men mag niet vergeten dat zij door de wet van 22 december 1989 geschorst waren.

Die terugwerkende kracht van het wetsontwerp brengt nog meer rechtsonzekerheid teweeg dan die welke het gevolg is van artikel 14.

Daar komt nog bij dat veel verhuurders zullen denken dat de gegeven opzeggingen geldig zijn en zij nu vastzitten in een huurovereenkomst van negen jaar.

Wij kunnen niets anders dan protesteren tegen dergelijke bepalingen waarvan het buitensporig karakter nog verergerd wordt door artikel 14.

Art. 16

A) 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.

B) *In fine* de cet article, remplacer « 1987 » par « 1983 ».

Justification

La date du 1^{er} janvier 1983 apparaît comme plus opportune.

C) *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.

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

*
* *

5. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme HERMAN-MICHELSENS
ET M. PEDE

Art. 2

A) Supprimer l'article 2 proposé à cet article.

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 geïoefend.

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.

B) 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.

C) 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.

*
* *

5. — AMENDEMENTEN VAN
Mevr. HERMAN-MICHELSENS
EN DE HEER PEDE

Art. 2

A) Het door dit artikel voorgestelde artikel 2 te doen vervallen.

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. »

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.

B) 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. »

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.

Verantwoording

Die bepaling is volstrekt overbodig want ze overlapt een bepaling die al in het Burgerlijk Wetboek staat.

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

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

Er zullen dus twee bepalingen in het Burgerlijk Wetboek opgenomen zijn die eenzelfde inhoud dekken maar anders geformuleerd zijn.

Het spreekt voor zich dat een dergelijke dubbele norm de toetsing door de rechter zal bemoeilijken.

B) In het voorgestelde artikel 3, § 1, het eerste lid te vervangen als volgt:

« Behoudens indien de partijen in de overeenkomst een welbepaalde duur zijn overeengekomen, wordt elke schriftelijke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar. »

Verantwoording

De partijen die een schriftelijke huurovereenkomst aangaan, moeten vrij blijven zelf de duur van deze overeenkomst vast te leggen.

Zo zullen zij kunnen afwijken van de door de wet opgelegde duur van negen jaar die als volkomen onredelijk of zelfs gevaarlijk moet beschouwd worden.

Gehoopt wordt dat het in het leven roepen van een huurovereenkomst van negen jaar een betere bescherming van de huurder 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 hypotheek krediet zal, gezien de gewaarborgde bewoningsduur, beperkt worden, de verveemdingen zullen een langdurig, wisselvallig en onzeker verloop kennen en de eigenaars zullen zich volledig en 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 tweegbrengen.

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.

C) A l'article 3, § 2, proposé, compléter le deuxième alinéa par la disposition suivante:

« Il peut en outre s'agir de toutes personnes nommément désignées dans le bail. »

Justification

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

D) 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.

Art. 5

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.

C) In het voorgestelde artikel 3, § 2, het tweede lid aan te vullen als volgt:

« Dit geldt ook voor alle personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden genoemd. »

Verantwoording

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

D) 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.

Art. 5

Dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording

In veel contracten wordt bepaald dat de indexaanpassing zal geschieden niet op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, maar op een later tijdstip, 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.

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?

Art. 9

A) A l'article 1738 proposé, supprimer les mots « y compris la durée ».

B) Compléter l'article 1738 proposé par ce qui suit :

« Les deux parties peuvent mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de six mois au moins. »

Justification

En vertu de la nouvelle version de l'article 1738 du Code civil, le bail de longue durée portant sur un garage, un bureau, un bâtiment industriel, etc., bénéficie d'une meilleure protection que le bail relatif à la résidence principale du locataire.

Exemple: un garage, des bureaux ou un bâtiment industriel sont loués pour une durée de neuf ans. Si le locataire reste en possession des lieux et que le bailleur ne s'y oppose pas, le bail est reconduit pour neuf ans. Le locataire pourra y mettre fin en application de l'article 1760 du Code civil.

Le bailleur demeurera, quant à lui, engagé pour une période de neuf ans. Même après trois ou six ans, il ne pourra pas invoquer le fait qu'il souhaite occuper personnellement les lieux ou y effectuer des travaux importants, étant donné que cette possibilité n'existe que dans le cas où le logement est affecté à la résidence principale du locataire.

On pourra faire valoir que cet article n'est pas obligatoire et que les parties peuvent convenir d'autres dispositions lors de la conclusion du bail. Toutefois, on peut se demander qui se rendra compte de ce que la loi a prévu une réglementation aussi illogique pour le cas où un bail venant à expiration au terme d'une période de neuf ans est entré dans une phase de reconduction tacite à la suite d'une inadvertance.

Art. 16

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. »

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?

Art. 9

A) In het voorgestelde artikel 1738, de woorden « ook wat de duur betreft » te doen vervallen.

B) Het voorgestelde artikel 1738 aan te vullen als volgt :

« Beide partijen kunnen op ieder ogenblik een einde stellen aan de overeenkomst, mits een opzegging van minimum zes maanden. »

Verantwoording

De huur voor de lange duur van 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 inroepen, 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.

Art. 16

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. »

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.

*
* *

6. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. VAES

Art. 2

A) 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. »

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.

B) A l'article 2 proposé, supprimer le deuxième alinéa.

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 geïfend.

Dat zijn dus twee maten en twee gewichten. Als het in het voordeel van de huurder is, dan is het criterium van de inschrijving aanvaardbaar, maar voor de verhuurder is het juist andersom.

L. HERMAN-MICHIELSENS.
J. PEDE.

*
* *

6. — AMENDEMENTEN VAN DE HEER VAES

Art. 2

A) Aan § 3 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Deze afdeling is ook van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed bestemd voor de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, of een vereniging van openbaar nut als bepaald in de wet van 27 juni 1921. »

Verantwoording

Zoals bepaald in de voorlopige wet van 22 december 1989 dienen ook onroerende goederen die huisvesting verschaffen aan 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.

B) In het voorgestelde artikel 2, het tweede lid te doen vervallen.

Justification

L'amendement apporté par la Chambre n'est pas favorable aux locataires, car il les empêche de recourir à cette clause en cours de bail, alors que le bien peut progressivement se dégrader, notamment par défaut d'entretien ou de réparation par le propriétaire (infiltration d'eau, fuite de gaz, non-respect des normes de sécurité en matière d'incendie, ...).

Le locataire ne pourra plus que recourir à la résolution de son bail.

C) 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.

D) 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 indexés. »

Justification

La sécurité du logement ne peut être atteinte que si le locataire est assuré d'une période minimale de location. Or, le projet gouvernemental estropie déjà le principe de sécurité du logement en prévoyant une généralisation du bail à durée déterminée — fixée à une période de 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.

Verantwoording

Dit lid, dat door de Kamer bij amendement is ingevoegd, is nadelig voor de huurders, omdat zij tijdens de duur van de overeenkomst die bepaling niet kunnen inroepen, terwijl het goed nochtans geleidelijk in slechte staat kan verkeren, onder meer omdat de eigenaar niet zorgt voor onderhoud of herstelling (insijpeling van water, gaslekken, niet-naleven van de brandveiligheidsnormen, ...).

Voor de huurder rest dan alleen nog de ontbinding van de overeenkomst.

C) 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.

D) 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, aangepast aan het indexcijfer. »

Verantwoording

Aan de woonzekerheid mag alleen dan worden geraakt indien de huurder op een gewaarborgde minimumperiode van huur kan rekenen. Het regeringsontwerp beknót evenwel reeds het beginsel van de woonzekerheid door huurovereenkomsten in te voeren met een bepaalde duur, vastgesteld op negen jaar, die wettelijk opzegbaar zijn na elke driejarige periode.

Bedenklijker is nog dat ontwerp-artikel 3, § 4, de wettelijke beperkingen inzake de opzegging volledig teniet kan doen. Die bepaling biedt immers aan de verhuurder de mogelijkheid om de beschikking over de woning te allen tijde en zonder opgaaf van redenen af te kopen. Wij zijn van mening dat die regeling de eenzijdige verbreking van de overeenkomst tot wettelijke regel verheft en een aanzienlijke afzwakking inhoudt van de algemene regeling, temeer omdat de vergoeding waarin het ontwerp voorziet, belachelijk laag is in vergelijking met de gevolgen van een wederrechtelijke uitzetting.

Teneinde het uitzonderlijk karakter van die maatregel te beklemtonen, mag de opzegging daarom alleen worden toegestaan bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode, met inachtneming van een termijn van zes maanden en een vergoeding die zwaarder of minder zwaar is naargelang men zich in de eerste of de tweede driejarige periode bevindt.

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.

E) 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 ne peut, selon nous, être révisé (à la hausse comme à la baisse), que si et seulement s'il y a contrepartie réelle provenant soit de travaux, soit d'autres faits liés à l'intervention d'une des parties. Cette contrepartie doit modifier la valeur locative du bien ou les coûts de la réalisation des obligations du bailleur ou du preneur. 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 de l'enrichissement sans cause et sans contrepartie, notamment fiscale.

Selon les options prises par le Gouvernement, le bailleur pourra légitimement tirer profit d'une conjoncture immobilière ou de facteurs externes (tels que la construction d'un complexe commercial), sans dépenses corrélatives et sans taxations supplémentaires.

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, à l'heure actuelle, soumis à un supplément d'impôt, ni à l'impôt des personnes physiques, ni au précompte immobilier, ni à la taxation des plus-values en cas de vente.

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.

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.

Premier amendement subsidiaire :

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... »

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.

E) 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, volgens ons, de huurprijs (zowel opwaarts als neerwaarts) niet worden herzien, tenzij, en uitsluitend, wanneer daaraan een reële tegenprestatie als gevolg van werken of van andere feiten, die verband houden met bemoeiingen van één van de partijen, verbonden is. Die tegenprestatie moet de huurwaarde van het goed wijzigen of de kosten van de uitvoering van de verplichtingen van de verhuurder of de huurder. Hierbij zij echter opgemerkt dat van die tegenwaarde moeten worden afgetrokken de renovatiepremies of enige andere premie die aan de verhuurder kan worden toegekend.

Het ingediende amendement steunt op het rechtsbeginsel van de onrechtmatige verrijking zonder tegenprestatie, met name een fiscale.

Volgens de keuze die de Regering hier maakt zou de verhuurder op die manier wettelijk 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 en extra belastingaanslagen gepaard gaat.

De eigenaar-verhuurder zou 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 extra in de personenbelasting kan worden belast, noch in de onroerende voorheffing, noch in de belasting op de meerwaarde bij verkoop.

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.

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.

Eerste subsidiaire amendement :

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 aantoonst dat ».

Justification

Il n'est pas inutile, même si pour certains cela va de soi, de préciser qu'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.

Deuxième amendement subsidiaire :

Compléter le deuxième alinéa du § 1^{er} de l'article 7 proposé par la disposition suivante :

« Les éléments de comparaison utilisés pour justifier la demande doivent comporter au moins cinq logements différents, dont trois au moins sont occupés par les mêmes locataires depuis plus de trois ans. »

Justification

Le choix de comparaisons avec des logements récemment loués pousseraient nettement à la hausse (ou à la baisse) les bases d'évaluation. La solution proposée s'inspire de la solution adoptée par un récent décret français.

F) 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.

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 nouveau propriétaire devra correspondre au moins à un quart de la superficie totale de l'immeuble loué.

Verantwoording

Het is nuttig, ook al spreekt dat voor sommigen vanzelf, erop te wijzen dat de eisende partij voldoende bewijzen moet 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.

Tweede subsidiair amendement :

Het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7 aan te vullen als volgt :

« De elementen ter vergelijking die worden aangewend om het verzoek te verantwoorden, moeten op ten minste vijf verschillende woningen betrekking hebben, waarvan er ten minste drie sedert meer dan drie jaar door dezelfde huurders worden betrokken. »

Verantwoording

Door een vergelijking te maken met kort geleden verhuurde woningen zou de basis van de evolutie aanzienlijk hoger (of lager) komen te liggen. De voorgestelde oplossing is ingegeven door een recent Frans decreet.

F) 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.

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 nieuwe eigenaar persoonlijk bewoonde gedeelte dient overeen te stemmen met ten minste een vierde van de totale oppervlakte van het verhuurde onroerend goed.

G) 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 d'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 d'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.

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.

H) 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 logement proposées par le bailleur. Durant la durée de la prorogation, le bailleur ne peut exercer son droit de congé sans motif, tel que prévu à l'article 3, § 4. »

Justification

Il n'y a pas lieu de réviser le loyer en cas de prorogation car nous estimons que cela pourrait 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

G) 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.

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.

H) 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. Tijdens de duur van die verlenging, mag de verhuurder zijn recht van opzegging zonder motivering, als bedoeld in artikel 3, § 4, niet uitoefenen. »

Verantwoording

In geval van verlenging van de huurovereenkomst dient de huurprijs niet te worden herzien, omdat dat volgens ons 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

part, la possibilité de réviser le loyer doit être nécessairement liée à une contrepartie, conformément à ce que prescrit l'article 7 proposé.

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.

En soi, le congé sans motif est incompatible avec le fondement même de la prorogation décidée par le juge.

Par contre, il est beaucoup plus intéressant d'inciter le propriétaire à trouver des solutions de relogement pour son locataire.

Art. 14

A cet article, supprimer le premier alinéa du § 2 et les §§ 4 et 5.

Justification

Si la loi est équitable et permet au propriétaire bailleur de donner congé ou d'augmenter les loyers pour de justes motifs, et cela à la fin de chaque triennat, il n'y a pas de raison sociale de reporter son application ou d'exempter les bailleurs de respecter les délais prescrits.

En outre, cela simplifie beaucoup l'application de la loi.

J.-F. VAES.

*
* *

7. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. DESMEDT

Art. 2

A) 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. »

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.

ning van dat recht onmogelijk maken. Anderzijds moet de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs, overeenkomstig wat in het voorgestelde 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.

De opzegging zonder motivering is op zichzelf niet verenigbaar met de reden van de verlenging die de rechter toestaat.

Het is daarentegen veel interessanter dat de eigenaar ertoe aangespoord wordt om naar oplossingen voor een nieuwe huisvesting van zijn huurder te zoeken.

Art. 14

In dit artikel te doen vervallen het eerste lid van § 2 en de §§ 4 en 5.

Verantwoording

Indien de wet billijk is en de eigenaar-verhuurder de mogelijkheid biedt om de overeenkomst op te zeggen of de huurprijs te verhogen om gerechtvaardigde redenen, en dit op het einde van elke driejarige periode, is er geen sociale reden om de toepassing uit te stellen of de verhuurder vrij te stellen van het naleven van de voorgeschreven termijnen.

Bovendien maakt de toepassing van de wet eenvoudiger.

*
* *

7. — AMENDEMENTEN VAN DE HEER DESMEDT

Art. 2

A) 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. »

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.

B) 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 l'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.

C) 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.

Subsidiairement :

Au § 4, deuxième alinéa, de l'article 3 proposé, ajouter la disposition suivante :

« Elle doit être versée préalablement au départ du preneur. »

Justification

La disposition du § 4 est dérogatoire au principe de la durée de neuf ans prévue pour tout bail d'habitation.

La compensation accordée dans ce cas au preneur est représentée par une indemnité de neuf ou six mois selon le cas.

Il faut donc éviter que le preneur ne soit contraint de quitter les lieux et doive ensuite agir pour obtenir paiement de l'indemnité qui lui revient en fonction de dispositions légales impératives.

La logique du système prévu par le projet implique donc que l'indemnité soit versée au preneur évincé avant qu'il ne doive quitter les lieux. Ainsi, le paiement de l'indemnité constituera en fait un élément de validité du congé.

D) Au § 6 de l'article 3 proposé, ajouter *in fine* la disposition suivante :

« Si à l'issue de la période de trois ans visée au présent paragraphe, les parties concluent un nouveau bail relatif au même bien à des conditions différentes

B) 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 aangaan 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.

C) In het voorgestelde artikel 3, § 4 te doen vervallen.

Verantwoording

Aangezien het wetsontwerp negen jaar als basishuurtermijn 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 ».

Subsidiair :

Paragraaf 4, tweede lid, van het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met de volgende bepaling :

« Zij dient te worden betaald vóór het vertrek van de huurder. »

Verantwoording

Paragraaf 4 wijkt af van het beginsel dat elke huurovereenkomst betreffende een woning negen jaar duurt.

De compensatie van de huurder daarvoor is een vergoeding van negen dan wel zes maanden, naar gelang van het geval.

Er moet worden vermeden dat de huurder gedwongen wordt de woning te verlaten en vervolgens in rechte op te treden om de vergoeding te verkrijgen waarop hij recht heeft krachtens dwingende wetbepalingen.

De logica van het ontwerp houdt in dat de vergoeding aan de uitgezette huurder wordt betaald vóór hij de woning moet verlaten. De betaling van de vergoeding zal op die manier in feite bijdragen tot de geldigheid van de opzegging.

D) Paragraaf 6 van het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met de volgende bepaling :

« Indien de partijen, na de periode van drie jaar bedoeld in deze paragraaf, een nieuwe huurovereenkomst sluiten betreffende hetzelfde goed tegen

du bail originaire, ce bail est réputé non écrit et la location se poursuit comme indiqué à l'alinéa précédent. »

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 trois ans et ne décide ensuite de conclure un bail de neuf ans avec le même locataire, mais à d'autres conditions.

L'amendement a pour objet d'empêcher cette hypothèse.

E) 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.

F) Au troisième alinéa de l'article 11 proposé, remplacer la phrase « Il en fixe la durée, qui doit être déterminée » par la phrase « Il en fixe la durée qui ne peut excéder trois ans ».

Justification

Il ne paraît pas raisonnable que la loi ne fixe pas une durée maximum pour la prorogation accordée par le juge de paix, d'autant plus qu'une seconde prorogation peut être accordée. On risquerait ainsi d'aboutir pratiquement à des baux à vie, la prorogation pouvant être de plusieurs années. La logique du système voulu par la loi impose de fixer une durée maximale légale à la prorogation.

C. DESMEDT.

*
* *

andere voorwaarden dan de oorspronkelijke huur-overeenkomst, wordt die huurovereenkomst als niet geschreven beschouwd en loopt de huur voort als vermeld in het vorige lid. »

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 wil die mogelijkheid verhinderen.

E) 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.

F) 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.

*
* *

8. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR MM. HATRY ET BARZIN

Art. 2

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 indélicat conservait la garantie, sans justification, le preneur n'aurait qu'à attendre la relocation pour mettre le bailleur en demeure de lui rendre la garantie en question.

En cas de refus, le preneur s'adresse au juge de paix par une requête « standard », sans avocat, et si tous les loyers sont payés et 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.

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.

8. — AMENDEMENTEN VAN DE HEREN HATRY EN BARZIN

Art. 2

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 schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

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

Verantwoording

1. Het behoud van de — door het eerste ontwerp terecht ingevoerde mogelijkheid — om de waarborg in handen van de verhuurder te geven, is volstrekt noodzakelijk aangezien die waarborg voor de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet oplevert.

Dat systeem houdt voor de huurder geen risico in want, mocht een oneerlijke verhuurder de waarborg zonder enige rechtvaardiging behouden, dan zou de huurder alleen moeten wachten tot het goed opnieuw verhuurd wordt om de verhuurder te kunnen aanmanen hem die waarborg terug te geven.

Als de verhuurder weigert, stapt de huurder zonder advocaat naar de vrederechter met een « standaardverzoekschrift » en, als alle huren betaald zijn en er bij het vertrek van de huurder geen plaatsbeschrijving gebeurde of er bij geschrift geen schade vastgesteld werd, veroordeelt de rechter de verhuurder uiteraard tot onmiddellijke teruggave van de waarborg en tot de kosten van het geding.

De zaken verlopen helemaal anders, maar ditmaal voor de verhuurder, als gebruik gemaakt wordt van het systeem van de op naam van de huurder geopende geblokkeerde rekening die alleen na schriftelijk akkoord van de partijen of bij vonnis gedeblokkeerd kan worden.

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.

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.

Art. 3

A) 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.

B) Remplacer cet article par ce qui suit :

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

« Toutefois, les époux ne pourront se prévaloir de la nullité de ceux-ci que s'ils ont avisé le bailleur, par lettre recommandée à la poste, de la modification de leur état civil. »

Justification

Cet article du projet prévoit que le bailleur « doit avoir connaissance » du mariage.

Die deskundige zal niets doen zolang hij geen provisie krijgt en daar is ten minste 15 000 frank mee gemoeid; hij stelt vervolgens een (min of meer ver afgelegen) datum vast om het goed te bezoeken en, zolang dat niet gebeurd is, mag geen enkele kandidaat-huurder de woning betreden en mogen geen herstellingswerken worden uitgevoerd, met als gevolg weer eens een verlies van ten minste 1 maand huur, de lasten niet meegerekend.

In die fase worden de problemen te zwaar voor de kleine eigenaar en hij neemt een advocaat, wat hem nogmaals ten minste 15 000 frank kost.

Op die manier wordt het bedrag van 45 à 50 000 frank, dat vaak veel meer bedraagt dan de waarborg, reeds overschreden zonder enige hoop voor de verhuurder om het saldo terug te krijgen als de huurder onvermogen of verdwenen is.

De verhuurder heeft er dus geen belang bij te trachten zijn « waarborg » te recupereren en hij kan zijn goed beter zo gauw mogelijk opnieuw verhuren. In feite heeft hij dus geen enkele zekerheid.

2. Er zij opgemerkt dat in het dagelijkse leven nooit een waarborg via het systeem van een geblokkeerde rekening aanvaard wordt, ongeacht of het gaat om het huren van water-, gas- of elektriciteitsmeters, om de waarborg aan de 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.

Art. 3

A) 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, inroepen indien de verhuurder geen kennis heeft van hun huwelijk. »

Verantwoording

Volgens de Raad van State kan de voorgenoemde bepaling beter op die manier worden geformuleerd.

B) 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. »

Verantwoording

Dit artikel van het ontwerp bepaalt dat de verhuurder « kennis moet hebben » van het huwelijk.

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.

Art. 5bis (nouveau)

Insérer un article 5bis (nouveau), libellé comme suit:

« Article 5bis. — A l'article 1728*quater*, 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 1728*quater*, 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 appartements multiples, où ce qui est dû 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.

Art. 5ter (nouveau)

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.

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.

Art. 5bis (nieuw)

Een artikel 5bis (nieuw) in te voegen, luidende:

« Artikel 5bis. — In het tweede lid van § 1, van artikel 1728*quater*, 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 1728*quater* zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen en meer bepaald in geval van medeïgendom 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.

Art. 5ter (nieuw)

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.

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 dansings, etc.). Le 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 ».

Art. *Squater* (nouveau)

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.

Or, si le droit suit les mœurs, il faut constater que les preneurs quittent souvent les lieux parce qu'ils sont devenus sales... ou ont été salis... ou abîmés après un an ou deux. Il ne s'agit pas là d'un « usage normal » et le simple nettoyage avec peinture coûtera deux mois de loyer, dont la responsabilité incombe au preneur.

Ajoutons que, dans le doute, on tranche toujours en faveur de ce dernier.

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 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 ».

Art. *Squater* (nieuw)

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.

Ofschoon het recht doorgaans bij de gebruiken aansluit, moet worden vastgesteld dat de huurder het gehuurde goed vaak verlaat, omdat het na een of twee jaar vuil is geworden of gemaakt, dan wel beschadigd. In dat geval is geen sprake van « normaal gebruik », en zullen de kosten van een eenvoudige schoonmaakbeurt door middel van het aanbrengen van een laag verf al gauw twee maanden huur bedragen, en door de huurder moeten worden gedragen.

Daaraan moet worden toegevoegd, dat in twijfelgevallen steeds uitspraak wordt gedaan ten gunste van de huurder.

Il faut donc corriger la loi actuelle. La solution est de prévoir qu'en cas d'absence d'état des lieux d'entrée, le bien sera supposé en bon état à l'entrée et les dégâts locatifs éventuels, évalués par rapport à ce bon état supposé, ne pourront pas dépasser un mois de loyer, sauf preuve contraire à fournir par toutes voies de droit.

P. HATRY.
J. BARZIN.

*
* *

9. — AMENDEMENTS PROPOSES PAR M. de CLIPPELE ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 1^{er} proposé par un § 4, rédigé comme suit :

« § 4. La présente section s'applique aux immeubles de logement familial uniquement lorsque le loyer mensuel ne dépasse pas le montant de 30 000 francs belges. »

Justification

Il n'y a aucun motif de protéger les locataires à hauts revenus aux dépens des propriétaires privés souvent moins nantis. Parmi les locataires à hauts revenus, citons les eurocrates et cadres étrangers qui bénéficient de primes d'expatriement, d'avantages fiscaux et de revenus nettement plus élevés que les Belges.

Subsidiairement :

- A) 40 000 francs.
- B) 50 000 francs.
- C) 60 000 francs.
- D) 70 000 francs.
- E) 80 000 francs.
- F) 90 000 francs.
- G) 100 000 francs.

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

Derhalve dient de huidige wet te worden gecorrigeerd. De oplossing bestaat erin te bepalen dat, indienbij het in gebruik nemen van het goed geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt, het goed wordt geacht zich in goede staat te bevinden, en dat eventuele beschadigingen ten laste van de huurder zullen worden begroot in vergelijking met de vermoede goede staat, met dien verstande dat zij niet meer dan een maand huur mogen bedragen, en onverminderd het bewijs van het tegendeel dat door alle midelen kan worden geleverd.

*
* *

9. — AMENDEMENTEN VAN DE HEER de CLIPPELE c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 aan te vullen met een § 4, luidende :

« § 4. Deze afdeling is enkel van toepassing op de gezinswoningen wanneer de maandelijks huurprijs niet meer dan 30 000 Belgische frank bedraagt. »

Verantwoording

Er is geen enkele reden om huurders met hoge inkomens te beschermen ten nadele van vaak minder gegoede particuliere eigenaars. Tot die huurders met een hoog inkomen behoren onder andere de eurocraten en de buitenlandse kaderleden die vergoedingen voor verblijf in het buitenland en fiscale voordelen genieten en inkomens hebben die aanzienlijk hoger liggen dan die van de Belgen.

Subsidiar :

- A) 40 000 frank.
- B) 50 000 frank.
- C) 60 000 frank.
- D) 70 000 frank.
- E) 80 000 frank.
- F) 90 000 frank.
- G) 100 000 frank.