

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

11 JULI 1979

WETSONTWERP

betreffende de huurovereenkomsten

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER VAN ROMPAEY

DAMES EN HEREN,

Inleiding

Op 30 mei 1978 diende de Regering het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten in (Stuk n° 415/1, 1977-1978).

Dit ontwerp beoogde een globale herziening van de huurwetgeving, waarbij vooral werd gestreefd naar een definitieve regeling van de prijsverhoging en het doorvoeren van een aantal vernieuwingen.

Naast enkele algemene bepalingen omvatte dit ontwerp eveneens bepalingen betreffende de onroerende huur, de woonhuur in het bijzonder, de handelshuur, de leasing, de roerende huur en de rechtspleging inzake onroerende huur.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Léon Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, Mevr. Ryckmans-Corin, de heren Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Wathélet, Weckx, Willems. — de heren Boel, Brouhon, Bob Cools, Degroeve, Dejardin, Mevr. Detiège, de heer Van Cauwenberghe. — de heren Defraigne, Gol, Kempinaire, Van Belle. — de heer Havelange. — de heer Baert.

B. — Plaatsvervangers : de heer Aerts, Mej. Dielens, de heren Lernoux, Joseph Michel, Van den Brande. — Mevr. Adriaensens echtg. Huybrechts, de heer Baudson, Mevr. Brenez, de heer Vanvelthoven. — de heren De Grève, Van de Velde. — de heer Risopoulos. — de heer Leys.

Zie :

120 (B.Z. 1979) : N° 1.

— N°s 2 tot 13 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

11 JUILLET 1979

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. VAN ROMPAEY

MESDAMES, MESSIEURS,

Introduction

Le Gouvernement a déposé le 30 mai 1978 le projet de loi relatif aux contrats de louage (Doc. n° 415/1 de 1977-1978).

Ce projet avait pour objet d'opérer une révision globale de la législation sur les contrats de louage et s'efforçait surtout de régler de manière définitive les augmentations de loyer et d'introduire un certain nombre de dispositions nouvelles.

Ce projet comportait, outre quelques dispositions d'ordre général, des dispositions relatives aux baux immobiliers, spécialement aux baux à loyer, aux baux commerciaux, au crédit-bail, aux baux mobiliers et à la procédure en matière de bail immobilier.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Léon Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, Mme Ryckmans-Corin, MM. Suykerbuyk, Uyttendaele, Van Rompaey, Wathélet, Weckx, Willems. — MM. Boel, Brouhon, Bob Cools, Degroeve, Dejardin, Mme Detiège, M. Van Cauwenberghe. — MM. Defraigne, Gol, Kempinaire, Van Belle. — M. Havelange. — M. Baert.

B. — Suppléants : M. Aerts, Mlle Dielens, MM. Lernoux, Joseph Michel, Van den Brande. — Mme Adriaensens épouse Huybrechts, M. Baudson, Mme Brenez, M. Vanvelthoven. — MM. De Grève, Van de Velde. — M. Risopoulos. — M. Leys.

Voir :

120 (S.E. 1979) : N° 1.

— N°s 2 à 13 : Amendements.

Van meet af aan kwam duidelijk tot uiting :

1) dat de bespreking van dit ontwerp veel tijd in beslag zou nemen en dat het niet zou kunnen aangenomen worden vóór het verstrijken van de van kracht zijnde uitzonderingswetgeving;

2) dat zowel de huurder als de verhuurder moeilijk hun weg zouden vinden in de nieuwe wetgeving, daar een aantal belangrijke maatregelen over verscheidene afdelingen werden gespreid;

3) dat er een vrij groot meningsverschil bestond omtrent tal van problemen, zoals die van de contractuele vrijheid, de onderverhuur en de overdracht van huur, de typeovereenkomst, de duurtijd van de huur, de aan het gehuurde goed aangebrachte verbeteringen en de kosten en lasten.

Dit alles heeft de Regering ertoe aangezet de tekst van het oorspronkelijk wetsontwerp te vervangen door een amendement dat werd ingediend op 4 oktober 1978 (Stuk n° 415/9 van 1977-1978).

Na een ruime gedachtenwisseling bleek dat dit nieuwe ontwerp evenmin zou kunnen aangenomen worden vóór 1 januari 1979, datum waarop de uitzonderingswetgeving zou vervallen.

Er werd een afzonderlijk ontwerp ingediend met betrekking tot de nieuwe uitzonderingswetgeving voor het jaar 1979, uit welk ontwerp de wet van 13 november 1978 is voortgevloeid.

Op 22 mei 1979 diende de Regering een amendement in ertoe strekkende de tekst van het eerste amendement (Stuk n° 415/9 van 1977-1978) te vervangen door een nieuwe tekst (Stuk n° 120/2).

Deze nieuwe tekst betreft vooral de woonhuur en dan nog de meest essentiële problemen van de woonhuur zoals het bedrag van de huurprijzen, de looptijd van de overeenkomst, de splitsing van kosten en lasten, de terugvordering van het teveel betaalde, de plaatsbeschrijving, de waarborg, de procedure en de overgangsbepalingen.

Deze nieuwe tekst werd door de Regering ingediend uit bezorgdheid om in ieder geval op 31 december 1979 over een wetgeving inzake woonhuur te kunnen beschikken.

Ingevolge de bespreking in de Commissie stelde de Minister voor het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) te herwerken, teneinde de algemene bepalingen, toepasselijk op alle huren, duidelijk af te scheiden van de bepalingen die de woninghuur betreffen.

In deze nieuwe structuur zouden de algemene regels betreffende de onroerende huur in een afdeling I voorkomen.

Het betreft de artikelen 1 tot 8 (artt. 1714 tot 1751 B. W.) die in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1728bis over de huurprijzaanpassing, een artikel 1728ter over de lasten en kosten, een artikel 1728quater over het teveel betaalde, een artikel 1730 over de plaatsbeschrijving en een artikel 1731 over het ontbreken van een plaatsbeschrijving zouden invoegen.

De miskenning van deze bepalingen zou een relatieve nietigheid tot gevolg hebben.

De artikelen 1745 en 1748 van het B. W. zouden technisch moeten worden aangepast.

De regels betreffende de woninghuur in het bijzonder zouden in een afdeling Ibis opgenomen worden.

De artikelen 9 tot 16 (artt. 1752 tot 1762quinquies van het B. W.) zouden in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1752bis over de waarborg, een artikel 1758 over de duur, een artikel 1762ter over de wijziging van de huurprijs voor tegenprestatie en een artikel 1762quinquies over de absolute nietigheid voor de miskenning van de bepalingen van artikel 1728bis, 1728ter, 1728quater, 1730 en 1731 invoegen.

Il est apparu clairement dès l'abord :

1) que la discussion de ce projet prendrait beaucoup de temps et que ce dernier ne pourrait pas être adopté avant que la législation d'exception en vigueur ne vienne à expiration;

2) que le preneur comme le bailleur se retrouveraient difficilement dans la nouvelle législation, étant donné qu'un certain nombre de mesures importantes se trouvaient réparties entre plusieurs sections;

3) qu'il y avait des divergences de vues assez prononcées sur un bon nombre de problèmes, tels que la liberté contractuelle, la sous-location et la cession de bail, le contrat-type, la durée du bail, les améliorations apportées au bien loué et les frais et charges.

La conséquence en a été que le Gouvernement a été amené à remplacer le texte du projet de loi initial par un amendement déposé le 4 octobre 1978 (Doc. n° 415/9 de 1977-1978).

Après un large échange de vues, il est apparu que ce nouveau projet ne pourrait pas davantage être adopté avant le 1^{er} janvier 1979, date à laquelle la législation d'exception venait à échéance.

Il a été déposé un projet de loi distinct ayant trait à une nouvelle législation d'exception pour l'année 1979, projet qui a été à l'origine de la loi du 13 novembre 1978.

Le 22 mai 1979, le Gouvernement a déposé un amendement tendant à remplacer le texte du premier amendement (Doc. n° 415/9 de 1977-1978) par un texte nouveau (Doc. n° 120/2).

Ce texte nouveau concerne surtout le bail d'habitation, en se bornant aux problèmes les plus essentiels de ce bail, tels le montant des loyers, la durée du contrat, la répartition des frais et des charges, le recouvrement des sommes payées indûment, l'état des lieux, la garantie, la procédure et les dispositions transitoires.

Ce nouveau texte a été déposé par le Gouvernement dans le souci de pouvoir disposer, en tout cas au 31 décembre 1979, d'une législation relative aux baux d'habitation.

A la suite d'un échange de vues au sein de la Commission, le Ministre a proposé d'adapter l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2), afin de séparer nettement les dispositions générales applicables à tous les baux de celles qui concernent uniquement les baux d'habitations.

Dans cette nouvelle structure, les règles générales concernant les baux immobiliers figureraient dans une section I.

Il s'agit des articles 1 à 8 (art. 1714 à 1751 C. c.), lesquels inséreraient dans le Code civil un article 1728bis concernant l'adaptation des loyers, un article 1728ter concernant les frais et charges, un article 1728quater concernant le trop-perçu, un article 1730 concernant l'état des lieux et un article 1731 concernant l'absence d'état des lieux.

La méconnaissance de ces dispositions entraînerait une nullité relative.

Les articles 1745 et 1748 du C. c. devraient faire l'objet d'adaptations techniques.

Les règles particulières aux baux d'habitation feraient l'objet d'une section Ibis.

Les articles 9 à 16 (art. 1752 à 1762quinquies du C. c.) inséreraient, dans le Code civil, un article 1752bis concernant la garantie, un article 1758 concernant la durée, un article 1762ter concernant la modification du loyer, justifiée par une contrepartie, et un article 1762quinquies concernant la nullité absolue entraînée par la méconnaissance des dispositions des articles 1728bis, 1728ter, 1728 quater, 1730 et 1731.

Teneinde de woonhuur een bijzondere bescherming te verlenen, zou voor deze bepalingen een absolute nietigheid gelden.

Verder zouden de artikelen 1752, 1757 en 1759 van het Burgerlijk Wetboek technisch moeten worden aangepast en zouden de artikelen 1761 en 1762 opgeheven worden omwille van het nieuwe artikel 1768.

Een afdeling II zou de regels bevatten betreffende de huur van gebouwen in het bijzonder.

Artikel 17 (artt. 1763 tot 1765 van het B. W.) zou in feite slechts de oude artikelen van de afdeling II betreffende de huishuur omvatten, doch technisch aangepast.

Artikel 1763 zou naar de woninghuur verwijzen, artikel 1764 zou de roerende goederen ter uitrusting van de woning betreffen en artikel 1765 de stilzwijgende wederinhuur.

Een afdeling IIbis zou de regels betreffende de handelshuur in het bijzonder omvatten (artt. 1 tot 32 van de wet van 30 april 1951 over de handelshuur).

Een nieuw artikel 32 zou in de handelshuurwet ingevoegd worden. Het bevat slechts een verwijzing naar de woninghuur. De artikelen waarnaar wordt verwezen waren vroeger ook toepasselijk op de handelshuizen.

Een reeks andere nieuwe artikelen betreffen aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek (artt. 19 en 21), de procedure (art. 20), de overgangsbepalingen (artt. 22 en 23), de sociale woningen (art. 24), het opheffen van voorbijgestreefde bepalingen (art. 25) en de inwerkingtreding van de wet (art. 26).

De nieuwe tekst voorgesteld door de Regering wordt als basis voor de bespreking genomen.

Artikelsgewijze bespreking

Artikel 1 (nieuw)

De Regering stelt de volgende tekst voor :

« Art. 1. — Art. 1711 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door volgende bepaling :

Art. 1711. — Onder onroerende huur wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen.

Onder woninghuur, de huur van al of niet gemeubileerde onroerende goederen die voor de huisvesting bestemd zijn en hun aanhorigheden, alsmede de huur van roerende goederen waarvan een woning voorzien is.

Onder huur van gebouwen, de huur van lokalen en aanhorigheden met uitzondering van de woningen en de handelshuizen.

Onder handelshuur, de huur van onroerende goederen gebruikt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Onder pacht, de huur van landeigendommen.

Onder huur van werk, de huur van arbeid of diensten.

Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook een huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd.

Onder veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt. »

La méconnaissance de ces dispositions entraînerait une nullité absolue afin d'assurer une protection particulière aux baux d'habitation.

Il faudrait, en outre, apporter des modifications techniques aux articles 1752, 1757 et 1759 du Code civil et il conviendrait d'abroger les articles 1761 et 1762, compte tenu du nouvel article 1768.

Une section II contiendrait les règles particulières aux baux de bâtiments.

L'article 17 (art. 1763 à 1765 du C.c.) ne contiendrait, en fait, que les anciens articles de la section II relative aux baux à loyer, qui subiraient toutefois des modifications techniques.

L'article 1763 ferait référence au bail d'habitation, l'article 1764 concernerait les biens mobiliers fournis pour garnir ou équiper un bâtiment et l'article 1765 concernerait la reconduction tacite du bail.

Une section IIbis contiendrait les règles particulières aux baux commerciaux (art. 1 à 32 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux).

Un nouvel article 32 serait inséré dans la législation sur les baux commerciaux. Cet article ne comporte qu'une référence au bail d'habitation. Les articles auxquels il est fait référence s'appliquaient antérieurement également aux maisons de commerce.

Une autre série de nouveaux articles concerne des adaptations du Code civil (art. 19 et 21), la procédure (art. 20), les dispositions transitoires (art. 22 et 23), les habitations sociales (art. 24), l'abrogation des dispositions dépassées (art. 25) et l'entrée en vigueur de la loi (art. 26).

Le texte nouveau proposé par le Gouvernement sert de base à la discussion.

Discussion des articles

Article 1 (nouveau)

Le Gouvernement propose le texte suivant :

« Art. 1. — L'article 1711 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

Art. 1711. — On appelle bail immobilier, le louage des biens immeubles en général.

Bail d'habitation, le louage des biens immeubles, meublés ou non, destinés au logement et leurs dépendances, ainsi que le louage des biens meubles qui garnissent un logement.

Bail de bâtiments, le louage des locaux et leurs dépendances à l'exception des logements et des maisons de commerce.

Bail commercial, le louage des biens immeubles affectés à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Bail à ferme, le louage des héritages ruraux.

Louage d'ouvrage, le louage du travail et du service.

Les devis, marché ou prix fait pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage est fait.

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. »

Daar in het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) de thans door de Regering voorgestelde tekst niet voorkwam, had de heer Grafé een subamendement ingediend luidende als volgt :

« In artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden : "Onder huishuur wordt verstaan de huur van huizen en die van meubelen" vervangen door de woorden : "Onder huishuur wordt verstaan de huur van al of niet gemeubileerde onroerende goederen die voor huisvesting bestemd zijn, alsmede de huur van de roerende goederen waarvan een woning voorzien is." » (Stuk n° 120/5)

De heer Bob Cools had eveneens een subamendement (Stuk n° 120/6) ingediend, luidende als volgt :

« In artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden : "Onder huishuur wordt verstaan de huur van huizen en van meubelen" vervangen door de woorden : "Onder woninghuur wordt verstaan de huur van al dan niet gemeubelde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, voornamelijk bestemd tot bewoning en waar de bewoner zijn hoofdverblijfplaats heeft. Ongezonder en onverbeterbaar erkende woningen of gebouwen mogen bij het beëindigen van de lopende overeenkomst onder geen enkel beding nog het voorwerp van verhuring uitmaken " ».

Daar de heer Grafé voldoening bekomt door de nieuwe door de Regering voorgestelde tekst, trekt hij zijn subamendement in.

De heer Bob Cools verdedigt zijn subamendement daarbij aanvoerende dat zijn subamendement verder strekt dan dit van de heer Grafé, vermits hij als voorwaarde stelt dat de bewoner er zijn hoofdverblijfplaats moet hebben. Daarenboven wenst hij ongezonde en onverbeterbaar erkende woningen of gebouwen bij het einde van de lopende overeenkomst uitgesloten te zien voor nog een nieuwe verhuring.

Een lid is van oordeel dat het onderscheid tussen roerende goederen waarvan een woning voorzien is en roerende goederen voor andere doeleinden bestemd niet verantwoord is in een algemene bepaling over woninghuur. Daarenboven acht dit lid het verkieslijk telkens in het betrokken artikel te bepalen wanneer het over woninghuur gaat.

Ten slotte is dit lid van mening dat er betwistingen kunnen rijzen omtrent het begrip « tweede residentie ».

Is bijvoorbeeld een caravan een tweede residentie ?

Hij vreest dat in praktijk door deze nieuwe definitie onrechtvaardige situaties zullen ontstaan.

Het subamendement van de heer Cools wordt eenparig verworpen.

Opgemerkt wordt dat, nadat er in artikel 1708 van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat er twee soorten huur bestaan en dat in de artikelen 1709 en 1710 van het Burgerlijk Wetboek de definitie van deze twee soorten huur wordt gegeven, het eerste lid van de oorspronkelijke tekst van het artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat die twee soorten huur worden onderverdeeld.

De oorspronkelijke aanhef wordt opnieuw hernomen.

Derhalve wordt een als volgt luidend nieuwe lid ingevoegd :

« Die twee soorten van huur worden nog verder onderverdeeld. »

De Commissie is van oordeel dat de in het derde lid gebruikte woorden « de woningen en de handelshuizen » te onduidelijk zijn.

Comme l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) ne comportait pas le texte actuellement proposé par celui-ci, M. Grafé avait présenté un sous-amendement, libellé comme suit :

« Dans l'article 1711 du Code civil, les mots : " On appelle bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles " sont remplacés par les mots : " On appelle bail à loyer, le louage des biens immeubles, meublés ou non, destinés au logement, ainsi que le louage de biens meubles qui garnissent un logement " » (Doc. n° 120/5).

M. Bob Cools avait, de son côté, présenté un sous-amendement (Doc. n° 120/6), libellé comme suit :

« A l'article 1711 du Code civil, les mots : " On appelle bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles " sont remplacés par les mots : " On appelle bail à loyer, le louage de biens immeubles ou de parties de ces biens immeubles, meublés ou non, destinés principalement au logement et où l'habitant a sa résidence principale. Des logements ou bâtiments reconnus comme insalubres ou non améliorables ne peuvent, à l'expiration du bail en cours, en aucun cas faire encore l'objet d'une location " ».

Le texte nouveau présenté par le Gouvernement donnant satisfaction à M. Grafé, ce dernier retire son sous-amendement.

M. Cools défend son sous-amendement en faisant valoir que celui-ci a une portée plus grande que le sous-amendement de M. Grafé, étant donné qu'il met comme condition l'obligation pour l'occupant d'y avoir sa résidence principale. Il souhaite, en outre, que les logements ou bâtiments reconnus comme insalubres ou non améliorables à l'expiration du bail en cours ne puissent plus faire l'objet d'une nouvelle location.

Un membre est d'avis qu'il ne se justifie pas, dans une disposition générale relative au bail d'habitation, d'opérer une distinction entre des biens meubles qui garnissent un logement et des biens meubles destinés à d'autres fins. En outre, il estime qu'il est préférable de préciser chaque fois dans l'article concerné qu'il s'agit d'un bail d'habitation.

Ce membre, enfin, estime que des contestations peuvent surgir au sujet de la notion de « résidence secondaire ».

Une caravane est-elle, par exemple, une résidence secondaire ?

Il craint que cette définition nouvelle ne soit, dans la pratique, à l'origine d'injustices.

Le sous-amendement de M. Cools est rejeté à l'unanimité.

Un membre fait observer qu'alors que l'article 1708 du Code civil dispose qu'il y a deux sortes de contrats de louage et que les articles 1709 et 1710 du Code civil donnent la définition de ces sortes de contrats de louage, le premier alinéa du texte initial de l'article 1711 du Code civil dispose que ces deux genres de louages se subdivisent en plusieurs catégories.

Le préambule initial est repris à nouveau.

Il est, par conséquent, inséré un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Ces deux catégories de baux sont encore subdivisées. »

La Commission estime trop imprécis les termes « logements et maisons de commerce », tels qu'ils sont utilisés au troisième alinéa.

Daarom wordt de tekst van het derde lid opgesteld als volgt :

« Onder huur van gebouwen, de huur van lokalen en hun aanhorigheden met uitzondering van de woningen en de gebouwen die onder de handelshuur vallen. »

De omschrijving van de handelshuur in het vierde lid van de voorgestelde tekst stemt niet overeen met de bepaling die voorkomt in artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur. Teneinde verschillende interpretaties te vermijden wordt de tekst van het 4^e lid als volgt opgesteld : « Onder handelshuur, de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor een bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek. »

De suggestie van sommige leden om in het voorlaatste lid de term « bestek », die eigenlijk op een document slaat, weg te laten en om de bepaling van « veepacht » in het laatste lid te wijzigen daar deze definitie niet alle veepacht omvat (bv. ijzeren veepacht) wordt afgewezen; het is immers thans de bedoeling hoofdzakelijk een wet op de woninghuur tot stand te brengen.

Op de vraag waarom het laatste lid van het huidige artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek dat luidt als volgt : « Voor de laatste drie soorten gelden bijzondere regels » thans niet in de nieuwe tekst wordt hernomen, antwoordt de Minister dat deze bepaling niet meer verantwoord is daar er andere bijzondere regelingen worden ingelast.

Het aldus gewijzigde artikel 1 wordt aangenomen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 2 (nieuw)

De Regering stelt de volgende tekst voor :

« Art. 2. — Het opschrift van de eerste afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen door het volgende opschrift :

” Afdeling I : Algemene regels betreffende de onroerende huur ”. »

Dit nieuwe artikel wordt zonder bespreking eenparig aangenomen.

Art. 3

(art. 1 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Als basis voor de bespreking wordt de tekst van artikel 1 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) genomen.

De heer Havelange had op deze tekst een subamendement ingediend (Stuk n° 120/4-I) er toe strekkende de woorden « artikel 1728bis » te vervangen door de woorden « artikel 1753bis » met de bedoeling dit artikel alleen op de woninghuur toepasselijk te verklaren. Rekening houdende met de voorafgaande bespreking over de noodzaak de algemene bepalingen over de huurovereenkomsten te scheiden van de bepalingen betreffende de woninghuur, trekt de heer Havelange zijn subamendement in.

De heer Grafé had eveneens met dezelfde bedoeling een subamendement ingediend (Stuk n° 120/4-II) er toe strekkende de woorden « artikel 1728ter » te vervangen door de woorden « artikel 1752ter ».

Le texte de ce troisième alinéa est, dès lors, rédigé comme suit :

« Bail de bâtiments, le louage des locaux et leurs dépendances, à l'exception des logements et bâtiments ressortissant aux baux commerciaux. »

La définition du bail commercial, telle qu'elle figure au quatrième alinéa du texte proposé, ne correspond pas à la définition énoncée à l'article 1 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Afin d'éviter des interprétations divergentes, le texte du quatrième alinéa est rédigé comme suit : « Bail commercial, le louage des biens immeubles ou parties de biens immeubles que le locataire ou un sous-locataire, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance de ces biens par le locataire, soit en vertu d'une convention expresse, passée en cours de location entre parties, affecte principalement en vue d'exercer un commerce de détail ou une activité d'un artisan se trouvant directement en contact avec le public. »

La suggestion faite par certains membres de supprimer, à l'avant-dernier alinéa, le terme « devis », qui concerne en réalité un document, et de modifier la définition du « bail à cheptel », figurant au dernier alinéa, étant donné que cette définition n'englobe pas tous les baux à cheptel (le bail à cheptel de fer, par exemple), est repoussée; en effet, le présent projet a pour objet principal la mise sur pied d'une loi sur les baux d'habitation.

A la question de savoir pourquoi le dernier alinéa de l'actuel article 1711 du Code civil qui précise « Ces trois dernières espèces ont des règles particulières » n'est pas repris dans le nouveau texte, le Ministre répond que cette disposition ne se justifie plus, étant donné que d'autres régimes particuliers sont insérés dans la loi.

L'article 1 ainsi modifié est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

Art. 2 (nouveau)

Le Gouvernement propose le texte suivant :

« Art. 2. — L'intitulé de la section I, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code est remplacé par le suivant :

” Section I : Des règles communes aux baux immobiliers ”. »

Ce nouvel article est adopté à l'unanimité sans discussion.

Art. 3

(art. 1 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Le texte de l'article 1 de l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) est pris comme base de la discussion.

M. Havelange avait présenté, à ce texte, un sous-amendement (Doc. n° 120/4-I) visant à remplacer les mots « article 1728bis » par les mots « article 1753bis », dans l'intention de déclarer cet article applicable aux seuls baux d'habitation. Compte tenu de la discussion qui avait eu lieu antérieurement sur la nécessité de scinder les dispositions générales relatives aux contrats de louage des dispositions relatives aux baux d'habitation, M. Havelange retire son sous-amendement.

Dans le même but M. Grafé avait également présenté un sous-amendement (Doc. n° 120/4-II) visant à remplacer les mots « article 1728ter » par les mots « article 1752ter ».

De indiener van dit subamendement acht de door de Regering voorgestelde indexclausule niet aanvaardbaar voor alle gevallen.

Wat bv. de indexering van de huurprijzen van fabrieken betreft zou men veeleer moeten steunen op de evolutie van de kosten van de materialen dan op de evolutie van de consumptieprijzen.

Dit subamendement wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3 en 2 onthoudingen.

Art. 1728bis, § 1, lid 1

De heer Defraigne diende een subamendement in ertoe strekkende de woorden « dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld » te vervangen door de woorden « de datum van het begin van de huurovereenkomst » (Stuk n° 120/3-I).

De Minister verwijst naar de Memorie van Toelichting waarin is gesteld dat de huuraanpassing aan de levensduurte slechts éénmaal per jaar is toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld.

Het begrip « ingetotstelling » werd verkozen boven andere begrippen zoals inwerkingtreding, aanvang van de overeenkomst of ingebruikneming, daar deze laatste begrippen aanleiding kunnen geven tot allerlei betwistingen.

Een lid merkt op dat het begrip « ingetotstelling » nog meer betwistingen zal uitlokken, daar het om een situatie gaat die door feiten, gebeurtenissen en persoonlijke omstandigheden wordt bepaald. De verhuurder weet niet altijd wanneer de huurder werkelijk het huis betreft. Het zou duidelijk zijn indien de dag waarop de overeenkomst wordt gesloten als referentie zou worden genomen. Op die dag wordt immers de prijs bepaald volgens de economische omstandigheden.

Een subamendement van de heer Havelange bepaalt dat de huur slechts éénmaal per jaar mag worden aangepast en ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huur is gesloten (Stuk n° 120/4-I).

De indiener van het subamendement acht het onbillijk dat de eerste aanpassing slechts mag geschieden op de verjaardag van de ingetotstelling dan wanneer alsdan de huurovereenkomst sinds lange tijd kan afgesloten zijn en de prijs bepaald werd op het ogenblik van de afsluiting van de overeenkomst. Daarenboven meent de indiener van het amendement dat het begrip « begin van de huurovereenkomst » een al te grote verwarring kan meebrengen, omdat het al te sterk gelijkt op begrippen als ingetotstelling, van kracht worden van de overeenkomst of het begin van de huurovereenkomst.

Een ander lid is het met deze zienswijze niet eens daar het kan gebeuren dat de huurder pas maanden na de ondertekening van het contract bezit kan nemen van het gehuurde goed.

Om alle betwistingen te vermijden zou men als vertrekdatum moeten nemen deze waarop de eerste betaling van de huurprijs dient te gebeuren zoals de partijen het in de overeenkomst zijn overeengekomen.

De Minister doet opmerken dat de « ingetotstelling » niet als een materieel feit moet worden beschouwd maar als een begin van het recht van bewoning.

Volgens een lid kan het gebeuren dat tussen de partijen een overeenkomst wordt getekend maanden nadat de huurder reeds het genot van het goed heeft gehad.

Om die reden geeft het lid de voorkeur aan het subamendement van de heer Defraigne.

De Commissie is het erover eens dat de woorden « de datum van het begin van de huurovereenkomst » in het amendement van de heer Defraigne moeten verstaan wor-

L'auteur du sous-amendement estime que la clause d'indexation proposée par le Gouvernement n'est pas acceptable dans tous les cas.

En ce qui concerne, par exemple, l'indexation du loyer des usines, il serait préférable de se baser sur l'évolution du coût des matériaux plutôt que sur celle des prix à la consommation.

Le sous-amendement est rejeté par 12 voix contre 3 et 2 abstentions.

Art. 1728bis, § 1, alinéa 1

M. Defraigne a présenté un sous-amendement (Doc. n° 120/3-I) tendant à remplacer les mots « de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué » par les mots « de la date de début du bail ».

Le Ministre se réfère à l'exposé des motifs qui prévoit que le loyer ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par an, et ce au plus tôt le jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué.

La notion de « mise en jouissance » a été préférée à d'autres telles que « entrée en vigueur », « début du bail », ou « entrée en jouissance », étant donné que ces dernières notions peuvent donner lieu à toutes sortes de contestations.

Un membre fait observer que la notion de « mise en jouissance » suscitera encore davantage de contestations, étant donné qu'il s'agit d'une situation qui est déterminée par des faits, événements et circonstances personnelles. Le bailleur ne sait pas toujours quand le preneur occupe réellement l'habitation. Tout serait clair si le jour de la conclusion du bail était pris pour référence. En effet, c'est ce jour-là que le prix est fixé en fonction des conditions économiques du moment.

Un sous-amendement de M. Havelange prévoit que le loyer ne peut être adapté qu'une seule fois par an et ce au plus tôt le jour anniversaire de la date de conclusion du bail (Doc. n° 120/4-I).

L'auteur du sous-amendement estime qu'il est inéquitable de retarder la première adaptation jusqu'au jour anniversaire de la mise en jouissance alors que le contrat de louage peut avoir été conclu depuis longtemps et que le prix a été fixé au moment de la conclusion du bail. En outre, l'auteur de l'amendement estime que la notion de « début du bail » est de nature à causer une trop grande confusion parce qu'elle ressemble trop fortement à des notions telles que celles de « mise en jouissance », d'« entrée en vigueur du bail » ou de « début du bail ».

Un autre membre ne peut se rallier à ce point de vue, étant donné qu'il peut se faire que le preneur ne puisse prendre possession du bien loué qu'un certain nombre de mois après la signature du contrat.

En vue d'éviter toute contestation, il conviendrait d'adopter comme date de départ celle à laquelle doit avoir lieu le premier paiement du loyer, ainsi qu'il a été convenu par les parties dans le bail.

Le Ministre fait observer qu'il n'y a pas lieu de considérer la « mise en jouissance » comme un fait matériel, mais bien comme un début du droit d'habitation.

Selon un membre, il peut se faire qu'un bail soit signé par les parties plusieurs mois après que le preneur soit déjà entré en jouissance du bien.

Pour cette raison le membre donne la préférence au sous-amendement de M. Defraigne.

La Commission est d'accord pour admettre que les mots « la date de début du bail », figurant dans l'amendement de M. Defraigne, doivent être compris comme signifiant

den als zijnde « de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden en vanaf de datum waarop de uitvoering ervan door elke partij kan geëist worden ».

Vervolgens wijzigt de heer Havelange de redactie van zijn subamendement en geeft de voorkeur aan de omschrijving « de dag bepaald voor de ingetreding » daar zijns inziens deze tekst duidelijker is dan de tekst van het amendement van de heer Defraigne vermits de woorden « de datum van het begin van de huurovereenkomst » kunnen laten vermoeden dat indien het niet in de overeenkomst wordt bedongen het over de datum van de ondertekening van de overeenkomst gaat.

De heer Baert dient een subamendement in ertoe strekkende de woorden « de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is slechts éénmaal per huurjaar » te vervangen door de woorden « indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts éénmaal per huurjaar » (Stuk n° 120/3-II).

De auteur motiveert zijn subamendement als volgt : zoals de tekst van het ontwerp gesteld is lijkt het of de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte automatisch is. Deze bepaling werd letterlijk uit de wet van 10 april 1975 overgenomen.

Hier is het nochtans een algemene bepaling die rekening moet houden met twee mogelijkheden : ofwel is er geen aanpassing voorzien, ofwel is deze aanpassing wel voorzien en dan dient zij te gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 1.

De Commissie is het ermede eens om in de franse tekst het woord « stipulée » te vervangen door het woord « convenue ».

Een lid is het eens met het subamendement van de heer Baert daar zoals de tekst nu gesteld is de aanpassing aan de levensduurte automatisch zou zijn wat nadelig is voor de huurder, wat zeker niet de bedoeling is.

Een ander lid herinnert eraan dat hij een amendement had ingediend om zulks te vermijden en dat hij daarom had voorgesteld het artikel te doen aanvangen als volgt : « de huurprijs is in beginsel onveranderlijk. Hij kan alleen aangepast worden aan de levensduurte... » (Stuk n° 415/7, 1977-1978).

De heer Uyttendaele dient zijn vroeger amendement terug in (Stuk n° 120/7). Tot staving van zijn subamendement wijst de indiener erop dat de economische toestand tot nu toe tot gevolg gehad heeft dat in het belang van de huurder maatregelen zoals terugvorderingen van teveel betaalde huur, en beperking van de verhoging van de huurprijs mogelijk zijn geworden.

In de toekomst zijn alleen twee wijzigingen mogelijk : wanneer een beding dit binnen de grenzen van de wet voorziet, en voorts wanneer sociale omstandigheden het noodzakelijk maken. In de andere gevallen blijft de huurprijs onveranderlijk.

Teneinde tegemoet te komen aan de subamendement van de heren Defraigne en Grafé stelt de Minister de volgende tekst voor :

« Art. 1728bis. — § 1. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts éénmaal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de datum van het begin van de huurovereenkomst. Ze geschiedt in functie van het indexcijfer der consumptieprijzen ».

De Commissie beslist de nederlandse tekst als volgt te verbeteren : « datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen ».

« la date à laquelle les obligations des parties entrent en vigueur et à partir de laquelle chaque partie peut en exiger l'exécution ».

M. Havelange modifie ensuite la formulation de son sous-amendement en donnant la préférence à la rédaction suivante : « le jour fixé pour l'entrée en jouissance », étant donné que ce texte est, à son avis, plus clair que celui de l'amendement de M. Defraigne, les mots « la date de début du bail » pouvant faire présumer que si rien n'a été convenu dans le bail, il s'agit de la date de la signature de ce dernier.

M. Baert présente un sous-amendement visant à remplacer les mots « le prix du bail ne peut être adapté au coût de la vie qu'une fois par année de location » par les mots « si une adaptation du prix du bail au coût de la vie a été stipulée, celle-ci ne peut être appliquée qu'une seule fois par année de location » (Doc. n° 120/3-II).

L'auteur justifie son sous-amendement comme suit : la rédaction actuelle du projet fait croire que l'adaptation au coût de la vie est automatique. Cette disposition a été reprise littéralement de la loi du 10 avril 1975.

Or, il s'agit d'une disposition générale qui doit tenir compte de deux possibilités : ou bien il n'y a pas d'adaptation prévue, ou bien cette adaptation est prévue et elle doit s'appliquer conformément aux dispositions de l'article 1^{er}.

La Commission est d'accord pour remplacer, dans le texte français, le mot « stipulée » par le mot « convenue ».

Un membre appuie le sous-amendement de M. Baert, étant donné que la rédaction actuelle rendrait l'adaptation au coût de la vie automatique, ce qui serait nuisible au locataire. Telle n'est certainement pas l'intention.

Un autre membre rappelle que, pour éviter cette automaticité, il avait déposé un amendement proposant de faire débiter l'article comme suit : « Le prix du bail reste en principe immuable. Il peut uniquement être adapté au coût de la vie... » (Doc. n° 415/7, 1977-1978).

M. Uyttendaele reprend son ancien amendement (Doc. n° 120/7). En justifiant son sous-amendement, il fait remarquer que la situation économique a eu pour effet de permettre des mesures favorables au locataire, telles que la récupération de loyers indus et la limitation de la majoration des loyers.

A l'avenir, il ne pourra plus être apporté de modifications que dans deux cas, à savoir lorsqu'elles sont prévues par une clause conforme à la loi et lorsqu'elles sont rendues nécessaires par des circonstances de caractère social. Dans les autres cas, le loyer est immuable.

Afin de rencontrer les sous-amendements de MM. Defraigne et Grafé, le Ministre propose le texte suivant :

« Art. 1728bis. — § 1. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été stipulée, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de la date du début du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation ».

La Commission décide de rectifier le texte néerlandais comme suit : « datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen ».

De heer Uyttendaele verdedigt opnieuw zijn subamendement dat bepaalt dat de huurprijs in beginsel onveranderlijk blijft. Hoewel dit impliciet blijkt uit de tekst van § 1 wenst de indiener van het subamendement het toch expliciet te bepalen opdat het duidelijk door alle rechtsonderhorigen zou kunnen begrepen worden.

Deze bezorgdheid wordt bijgetreden door een ander lid dat erop wijst dat dit subamendement volkomen strookt met de geest van het eerste lid van § 1 en dat het elke verwarring uitsluit vooral voor de gewone man die nu ieder jaar hoort spreken over de huurprijsblokkering en over de mogelijkheid tot een beperkte jaarlijkse indexaanpassing.

Een lid stelt voor het woord « basishuurprijs » te gebruiken daar dit begrip nog precieser is.

Hierop repliceert een ander lid dat er geen verplichting is tot indexering en dat in geval van indexatie de prijs kan verminderd worden zodat de term « huurprijs » kan behouden blijven.

Verscheidene leden zijn van mening dat het subamendement van de heer Uyttendaele overbodig is daar het gemeenrecht van toepassing is en de verplichtingen dienen nageleefd te worden, zoals ze zijn opgenomen in een overeenkomst. Indien een aanpassing aan de levensduurte is voorzien, aanpassing die zowel een vermeerdering als een vermindering van de huurprijs inhoudt, is het volgens deze leden niet nodig te bepalen dat de huurprijs onveranderlijk is.

Deze onveranderlijkheid zou kunnen geïnterpreteerd worden als een onmogelijkheid om over te gaan tot een vermindering van de huurprijs.

Andere leden vestigen de aandacht op de bepalingen van artikel 9 (art. 13, nieuw) die door een gemeubelde of onge-meubelde woning een huurtermijn van 9 jaar invoeren. Indien de huurprijs onveranderlijk is als er geen aanpassings-clausule is, betekent dit dat de huurprijs gedurende 9 jaar niet kan aangepast worden.

Hierop verklaart een lid dat het ontwerp niet toepasselijk zal zijn op de lopende huurovereenkomsten wat in de overgangsbepalingen dient voorzien te worden teneinde uiteenlopende interpretaties over de terugwerkende kracht te vermijden.

Een lid is van mening dat het subamendement van de heer Uyttendaele niet verantwoord is voor alle huren doch dient beperkt te worden tot de woninghuur. De huurprijs kan niet voor alle gevallen onveranderlijk zijn. Het gebeurt meer en meer dat bij het huren van winkels en handelsgalerijen slechts een beperkte huurprijs gevraagd wordt waaraan een clausule van deelname in de winst wordt toegevoegd.

Dit stelsel laat toe dat jongeren een kleinhandel kunnen beginnen. Indien thans zou bepaald worden dat de huurprijs onveranderlijk is, zou deze huurprijsbepaling niet meer mogelijk zijn.

Daarenboven, zou volgens dit zelfde lid, de bepaling van de onveranderlijkheid van de huurprijs inhouden, dat het niet meer mogelijk zou zijn inzake handelshuren de huurprijs te herzien bij het verstrijken van elke driejarige periode wat thans overeenkomstig artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomsten mogelijk is indien de partijen bewijzen dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met tenminste 15 % is gestegen of gedaald. Hetzelfde probleem stelt zich voor de sociale woningen waarvan de huurprijs bepaald wordt op basis van de inkomsten en de familiale lasten van de huurder.

Andere leden doen echter opmerken dat spijt de onveranderlijkheid van de huurprijs de wettelijke bepaling inzake handelshuur en sociale woningen van kracht blijven.

Teneinde alle betwistingen uit te sluiten en opdat de tekst voor een leek leesbaar zou zijn stelt de heer Uyttendaele

M. Uyttendaele défend une nouvelle fois son sous-amendement qui prévoit que le loyer est en principe immuable. Bien que ce principe découle implicitement du texte du § 1, l'auteur du sous-amendement souhaite qu'il en soit fait mention explicite afin qu'il puisse être compris aisément par tous les justiciables.

Un autre membre partage cette préoccupation. Il souligne que le sous-amendement est parfaitement conforme à l'esprit du premier alinéa du § 1 et qu'il exclut toute confusion, pour le citoyen moyen surtout qui entend parler chaque année du blocage des loyers et de la possibilité d'une indexation annuelle limitée.

Un membre propose d'utiliser les termes « loyer de base », du fait que cette notion est plus précise.

Un autre membre réplique que l'indexation n'est pas obligatoire et que l'indexation peut entraîner une réduction du loyer de sorte que le terme « loyer » peut être maintenu.

Divers membres estiment que l'amendement de M. Uyttendaele est superflu, le droit commun étant d'application et les obligations devant être respectées telles qu'elles figurent dans le bail. Si le bail prévoit une adaptation au coût de la vie, adaptation entraînant aussi bien des augmentations que des réductions, ces membres estiment qu'il est superflu de stipuler que le loyer est immuable.

Cette immuabilité pourrait être interprétée comme une impossibilité de procéder à une réduction du loyer.

D'autres membres attirent l'attention sur les dispositions de l'article 9 (art. 13 nouveau) qui prévoit un terme de neuf ans pour une habitation meublée ou non meublée. Si le loyer est immuable en l'absence de toute clause d'adaptation, cela signifie que le loyer ne peut être adapté pendant neuf ans.

Un membre déclare ensuite que le projet ne sera pas applicable aux baux en cours, ce qu'il convient de stipuler dans les dispositions transitoires afin d'éviter des interprétations divergentes au sujet de la rétroactivité de la loi.

Un membre estime que le sous-amendement de M. Uyttendaele ne se justifie pas pour tous les baux mais qu'il convient de limiter ses effets aux seuls baux d'habitation. Le loyer ne peut pas être immuable dans tous les cas. De plus en plus souvent, lors de la location de magasins et de galeries commerciales, on demande un loyer réduit, tout en y ajoutant une clause de participation aux bénéfices.

Grâce à ce système les jeunes sont en mesure d'ouvrir un commerce de détail. S'il devait être stipulé que le loyer est immuable, ce système de fixation du loyer ne serait plus possible.

En outre, poursuit le membre, l'immuabilité du loyer impliquerait l'impossibilité dans les baux commerciaux, de revoir le prix du loyer à l'expiration de chaque triennat, ce qui est actuellement possible en vertu de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux si les parties prouvent que la valeur locative normale du bien a augmenté ou diminué de 15 % au moins par suite de circonstances nouvelles. Le même problème se pose en ce qui concerne les habitations sociales, dont le loyer est fixé sur base des revenus et des charges familiales du preneur.

D'autres membres font toutefois observer qu'en dépit de l'immuabilité du loyer, la disposition légale relative aux baux commerciaux et aux habitations sociales reste en vigueur.

Afin d'éviter toute contestation et en vue de rendre le texte lisible pour un profane, M. Uyttendaele propose de

voor zijn subamendement als volgt te wijzigen : « de huurprijs blijft in beginsel onveranderlijk behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet ».

Hierbij wordt erop gewezen, wat door de grote meerderheid van de Commissie wordt bijgetreden, dat onder de term wet dient verstaan te worden elke rechtsregel, zowel een wet als een koninklijk besluit, een ministerieel besluit, een omzendbrief, of een administratieve reglementering. De term wet dient aldus te worden opgevat niet in de formele maar wel in de materiele zin en betreft een rechtsregel uitgaande zowel van de wetgevende als van de uitvoerende macht. Hierbij kondigt de Minister aan dat hij van plan is een uitgebreide en overzichtelijke brochure te doen opstellen die op ruime schaal zal verspreid worden om aan de rechts-onderhorigen een zo ruim mogelijke voorlichting te geven.

Vervolgens behandelt de Commissie het amendement ingediend door de heer Uyttendaele, hetwelk ertoe strekt de aanpassing van de huurprijs slechts éénmaal per jaar toe te laten en dit telkens op 1 februari (Stuk n° 415/7, art. 1730, § 2, 1977-1978).

De Minister acht zulks niet wenselijk daar de aanpassing van de huurprijzen op éénzelfde datum een te grote weerslag zou hebben op het indexcijfer.

De indiener van het subamendement doet opmerken dat de huuraanpassingen ingevolge de uitzonderingswetgeving telkens op 1 januari gebeurden zodat tot nu toe deze aanpassingen ook in het indexcijfer berekend werden.

Een lid meent dat een tussenoplossing zou kunnen bestaan in een éénmalige aanpassing per jaar die dan zou gebeuren op een datum die uitdrukkelijk in de huurovereenkomst is bepaald.

De Minister herinnert eraan dat de Minister van Economische Zaken erop heeft aangedrongen dat er geen al te grote schommeling van de index zou gebeuren door de huuraanpassing op één bepaalde datum te voorzien.

Daarenboven voegt er de Minister aan toe, dat er abnormale situaties zouden kunnen ontstaan. Wanneer bv. een huurovereenkomst zou worden gesloten op 2 februari zou de aanpassing gedurende het jaar niet mogelijk zijn terwijl wanneer de huurovereenkomst zou worden gesloten op 30 november er al na twee maanden een aanpassing zou mogelijk zijn.

Een lid gaat er wel mede akkoord dat de Minister abnormale situaties wil vermijden maar doet opmerken dat dit probleem kan geregeld worden in de huurovereenkomst zelf. Immers men begint altijd niet de huurprijs te betalen vanaf de aanvang van het contract.

Een ander lid stelt nog de vraag of het niet beter ware in de nederlandse tekst de woorden « in functie » te vervangen door « afhankelijk van ».

De heer Grafé dient een subamendement in dat tot doel heeft de huurprijs automatisch éénmaal per jaar aan de levensduurte aan te passen (Stuk n° 120/4-II).

Dit amendement wordt als volgt gemotiveerd :

1° De aanpassing aan de kosten van het levensonderhoud is geen prijsverhoging.

2° Een gelijkaardige maatregel bestaat in verschillende andere sectoren zoals deze van de pensioenen en de lonen.

3° Deze maatregel zou alleen de kleine eigenaars bevoordelen daar zij meestal een dergelijke indexclausule niet voorzien ondanks het feit dat zij van een klein inkomen moeten leven.

4° Niettemin blijft de eigenaar vrij al dan niet de aanpassing te vragen.

5° Uit een onderzoek ingesteld door Test-Aankoop is gebleken dat over dit punt zowel bij de huurders als bij de

modificier son sous-amendement comme suit : « le prix du bail reste en principe immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi ».

Un membre, à l'avis duquel la grande majorité de la Commission se range, fait alors observer que par le terme « loi » il faut entendre « toute règle de droit », aussi bien une loi qu'un arrêté royal, un arrêté ministériel, une circulaire ou un règlement administratif. Le terme loi doit donc être pris non pas dans son sens formel mais bien dans son sens matériel et concerne les règles de droit émanant aussi bien du pouvoir législatif que du pouvoir exécutif. Le Ministre annonce ensuite qu'il a l'intention de faire élaborer une brochure synoptique détaillée, qui sera diffusée sur une large échelle en vue de donner aux justiciables l'information la plus large possible.

La commission examine ensuite l'amendement présenté par M. Uyttendaele et tendant à n'autoriser l'adaptation du prix du bail qu'une fois l'an, chaque fois le 1^{er} février (Doc. n° 415/7, art. 1730, § 2, 1977-1978).

Le Ministre juge cet amendement inopportun en arguant du fait que l'adaptation des prix des baux à une même date aurait une trop grande incidence sur l'indice des prix à la consommation.

L'auteur du sous-amendement fait observer que les adaptations consécutives aux lois d'exception se sont toujours faites le 1^{er} janvier, tant et si bien que ces adaptations ont jusqu'à présent également été reprises dans l'index.

De l'avis d'un membre, une solution intermédiaire pourrait consister en une adaptation annuelle unique intervenant à une date expressément stipulée dans le bail.

Le Ministre rappelle que le Ministre des Affaires économiques a insisté pour qu'il n'y ait pas des fluctuations trop importantes de l'index à la suite d'adaptations des prix des baux à date fixe.

Le Ministre ajoute que des anomalies pourraient apparaître sur ce plan. Lorsqu'un contrat de louage a, par exemple, été conclu le 2 février, aucune adaptation ne serait plus possible en cours d'année, alors que si le même contrat avait été conclu le 30 novembre, une adaptation deviendrait déjà possible après 2 mois.

Un membre, tout en approuvant le souhait du Ministre d'éviter des anomalies, n'en tient pas moins à signaler que le problème peut être résolu dans le bail même. En effet, le preneur ne commence pas toujours à payer le loyer dès l'entrée en vigueur du contrat de louage.

Un autre membre demande encore s'il ne serait pas préférable de remplacer, dans le texte néerlandais, les mots « in functie » par les mots « afhankelijk van ».

M. Grafé présente un sous-amendement tendant à adapter le prix du bail au coût de la vie, et ce automatiquement une fois l'an (Doc. n° 120/4-II).

Cet amendement est justifié comme suit :

1° L'adaptation au coût de la vie ne constitue pas une augmentation du prix.

2° Une mesure analogue est appliquée dans divers autres secteurs, tels les pensions et les salaires.

3° Cette mesure ne profiterait qu'aux petits propriétaires, étant donné que ceux-ci ne prévoient guère pareille clause d'indexation, nonobstant leurs maigres ressources.

4° Le propriétaire conserve néanmoins la faculté de demander ou non l'adaptation.

5° D'une enquête menée par « Test-Achats », il ressort que ce point n'est contesté, ni par les preneurs, ni par les

verhuurders geen betwisting bestaat en dat zijn een dergelijke jaarlijkse aanpassing als rechtmatig beschouwen. Vooral sinds de wet van 10 april 1975 is dit een gewoonte geworden.

Deze argumentatie wordt bijgetreden door een ander lid dat erop wijst dat vele kleine eigenaars geen indexclausule hebben bedongen en zelfs niet over een geschreven huurcontract beschikken.

Indien zoals wordt voorgesteld de wet in werking treedt op 1 januari 1980 wordt de termijn van 9 jaar onmiddellijk toepasselijk op de bestaande contracten. Alleen is een opzegging na 3 jaar mogelijk. Het loon of het pensioen van de huurders wordt echter wel geïndexeerd.

Verder legt het lid er de nadruk op dat de nieuwe tekst van het artikel 1728bis geen aanpassing meer toelaat terwijl dit wel het geval was in de oorspronkelijke tekst.

De Minister verklaart dat het aantal verhuurders dat geen indexclausule heeft nog kleiner zal worden dan zulks thans reeds het geval is.

Een lid vraagt of de aanpassing alleen geldt voor de schriftelijke contracten.

Een ander lid meent dat de huuraanpassing niet van toepassing is op mondelijke huurovereenkomsten. De wet van 10 april 1975 was op mondelinge huurcontracten wel van toepassing voor wat betreft de verlenging van de huurovereenkomsten. In het onderhavige ontwerp wordt echter de huur geacht te zijn aangegaan voor een periode van 9 jaar en is een opzeg slechts mogelijk wegens ernstige redenen die later zullen besproken worden.

Een lid verklaart dat het niet onmogelijk is de huurprijs aan te passen bij mondelinge huurovereenkomsten, maar dat het moeilijk is het bewijs van een dergelijk beding te leveren. Dat bezwaar zal tot gevolg hebben dat in de toekomst de voorkeur zal gegeven worden aan schriftelijke overeenkomsten, die de huurder uiteraard beter zullen beschermen.

Een lid is van oordeel dat België het land is waar de meeste indexeringen worden toegepast. Niets belet ook de deposito's van kleine spaarders te indexeren. De bewering echter dat men door een maatregel van automatische aanpassing zoals voorgesteld in het subamendement van de heer Grafé de kleine eigenaars wil beschermen, is evenwel misplaatst daar de kleine eigenaars, die talrijk zijn zich ook kunnen organiseren.

Verder, meent het lid dat indien de partijen geen indexclausule hebben bedongen de aanpassing niet hoeft te gebeuren daar de partijen het niet hebben gewenst en dat zij na verloop van drie jaar toch een indexclausule kunnen voorzien. Inderdaad artikel 9 (art. 13 nieuw) bepaalt dat de partijen bij het verstrijken van elke driejarige periode een einde aan de overeenkomst kunnen maken.

Indien echter het subamendement van de heer Bob Cools op artikel 9 (art. 13 nieuw), volgens hetwelk de huur van een ongemeubelde woning zou geacht worden voor een onbepaalde duur te zijn aangegaan, zou aangenomen worden zou het lid voorstellen bij artikel 3 (nieuw) een § 2bis in te voegen, luidend als volgt :

« Indien bij woninghuur geen aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, kan elk van de partijen, wanneer de omstandigheden het rechtvaardigen, bij het einde van de lopende driejarige periode een wijziging van de huurprijs vragen. Daarbij wordt in het bijzonder rekening gehouden met de stijging of daling van de levensduurte. Ingeval van betwisting beslist de vrederechter naar billijkheid. De nieuwe huurprijs geldt vanaf het begin van de volgende driejarige periode, doch zonder terugwerkende kracht, behalve voor de trimester van de aanvraag. »

bailleurs, lesquels jugent équitable pareille adaptation annuelle. Cette adaptation est, par ailleurs, entrée dans les mœurs depuis la loi du 10 avril 1975.

Un autre membre souscrit à ces arguments en relevant que de nombreux petits propriétaires n'ont pas stipulé de clause d'indexation, voire même ne disposent pas de bail écrit.

Si, comme il est proposé, la loi entrera en vigueur au 1^{er} janvier 1980, la période de 9 ans s'appliquera d'emblée aux contrats existants, le préavis n'étant possible qu'à l'expiration du triennat. Le salaire ou la pension des locataires, en revanche, sont toujours indexés.

Le membre insiste, en outre, sur le fait que le texte nouveau de l'article 1728bis n'autorise plus d'adaptation, contrairement à ce qui était prévu par le texte initial.

Le Ministre déclare que le nombre de bailleurs n'ayant pas prévu de clause d'indexation va se réduire encore.

Un membre demande si l'adaptation s'applique uniquement aux baux écrits.

Un autre membre estime que l'adaptation du loyer ne s'applique pas aux baux verbaux. La loi du 10 avril 1975 s'appliquait effectivement aux baux verbaux pour ce qui concerne la reconduction des contrats de louage. Dans le présent projet, le bail est toutefois censé être fait pour une période de 9 ans et il ne peut être résilié que pour des motifs graves qui seront commentés plus loin.

Un membre déclare qu'il n'est pas impossible d'adapter le loyer dans le cas de baux verbaux mais estime qu'il est difficile d'apporter la preuve de la stipulation. Cet obstacle aura pour effet que la préférence ira à l'avenir aux baux écrits qui, de par leur nature, offrent évidemment une meilleure protection au preneur.

Un membre estime que la Belgique est le pays où les indexations sont les plus nombreuses. Rien n'empêche d'indexer également les dépôts des petits épargnants. On ne peut toutefois affirmer que l'on entend protéger les petits propriétaires par le biais d'une mesure d'adaptation automatique telle qu'elle est prévue dans le sous-amendement de M. Grafé; en effet, les petits propriétaires sont nombreux et ils peuvent également s'organiser.

Le membre estime, en outre, que si les parties n'ont prévu aucune clause d'indexation, il ne doit pas y avoir d'adaptation, étant donné que les parties ne l'ont pas souhaité et qu'elles peuvent prévoir une clause d'indexation à l'expiration du triennat. L'article 9 (art. 13 nouveau) dit en effet, que les parties peuvent mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat.

Au cas où la commission adopterait le sous-amendement de M. Bob Cools à l'article 9 (art. 13 nouveau), selon lequel le bail d'un logement non meublé serait censé fait pour une période indéterminée, le membre proposerait d'insérer, à l'article 3 (nouveau), un § 2bis, libellé comme suit :

« Si un bail d'habitation ne comporte aucune clause d'adaptation du prix du bail au coût de la vie, chacune des parties peut, lorsque les circonstances le justifient, solliciter une adaptation du prix du bail, à l'expiration du triennat en cours. A cet égard, il sera tenu compte, en particulier, de la hausse et de la baisse du coût de la vie. En cas de litige, le juge de paix statuera en équité. Le nouveau prix du bail entrera en vigueur dès le début du triennat suivant, sans effet rétroactif toutefois, sauf pour ce qui est du trimestre d'introduction de la demande. »

Deze bepaling beoogt geen automatisme en kan worden vergeleken met de bepaling van artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomst.

De aanpassing is mogelijk maar niet verplicht.

De verplichting om opzeg te geven alvorens tot een huur-aanpassing te kunnen over gaan heeft, volgens een ander lid tot gevolg dat de zekerheid in de betrekkingen tussen huurder en verhuurder in het gedrang komt dan wanneer het ontwerp het tegenovergestelde beoogt.

Een ander lid kan instemmen met het subamendement van de heer Grafé daar dit automatisme geen dwingende regel is. Als echter de indexeringsclausule niet is voorzien moet er drie jaar gewacht worden alvorens tot een aanpassing te kunnen overgaan en voor het geval men vergeet tijdig opzeg te geven, zou dit tot gevolg kunnen hebben dat gedurende 9 jaar de huurprijs niet kan aangepast worden.

Een lid verklaart dat indien men met de belangen van de kleine eigenaars wil rekening houden, ook de belangen van de kleine huurders niet uit het oog mogen worden verloren.

Indien de huurder de aandacht van de verhuurder niet zal vestigen op het ontbreken van een indexclausule zal de aandacht van de huurder ook niet gevestigd worden op een automatische indexering en op de mogelijkheid om ervan af te wijken. In de huurovereenkomst is de huurder de zwakste partij, hij moet derhalve de regels van het spel kennen en door de wet beschermd worden. Een indexaanpassing die nadelig is voor de huurder hoeft niet automatisch te worden voorzien en bij de wet te worden opgelegd maar dient in de overeenkomst bedongen te worden.

Vervolgens komt het subamendement van de heer Havelange ter sprake dat betrekking heeft op het onderscheid tussen dwingende en aanvullende bepalingen (Stuk n° 120/4-I).

De indiener van het subamendement wil tegemoet komen aan de wens van de Raad van State volgens welke het onderscheid tussen dwingende en aanvullende bepalingen beter zal uitkomen als van de dwingende bepalingen in elk van de betrokken artikelen duidelijk werd bepaald dat ze dwingend zijn. Daarvoor zal, aldus het advies van de Raad van State kunnen gewerkt worden met de formule : « niet-tegenstaande ieder andersluidend beding... » (Stuk n° 415/1, 1977-1978, blz. 27).

Volgens de indiener van het subamendement zal de tekst aldus leesbaarder worden voor de leek die niet telkens aan het slot van een artikel de oplossing moet gaan zoeken.

De Minister wijst erop dat het subamendement van de heer Havelange tot gevolg heeft dat het dwingend karakter alleen zal slaan op de bepalingen van § 1, dan wanneer het de bedoeling is alle bepalingen van het artikel een dwingend karakter te geven. De indiener van het subamendement verklaart dat dit kan opgelost worden door in ieder artikel met bepalingen van dwingende aard dit telkens te vermelden met de woorden : « de in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Het lid verwijst naar zijn subamendementen op de verschillende artikelen (Stuk n° 120/10-III).

Verder herinnert het lid eraan dat er drie soorten rechtsregels bestaan : regels van openbare orde, dwingende regels en aanvullende regels.

De bepalingen van openbare orde hebben tot doel de belangen van de Staat en de samenleving, i.a.v. het algemeen belang te vrijwaren.

Voor deze regels is er een dertigjarige verjaring en op de overtreding van deze regels staat de absolute niettigheid die door iedereen kan ingeroepen worden en door de rechtsmacht ambthalfve dienen opgeworpen te worden.

Van deze regels kunnen de partijen niet afwijken.

Cette disposition, qui ne vise aucun automatisme, est comparable à ce qui est stipulé à l'article 6 de la loi sur les contrats de louage.

L'adaptation est possible bien que non obligatoire.

De l'avis d'un autre membre, l'obligation de donner préavis préalablement à toute adaptation du prix du bail, aura pour effet de compromettre les bonnes relations entre preneur et bailleur, alors que le présent projet vise un but contraire.

Un membre dit se rallier au sous-amendement de M. Grafé, étant donné que cet automatisme ne revêt pas de caractère obligatoire. Toutefois, à défaut de clause d'indexation, il faudrait attendre 3 ans avant de pouvoir procéder à une adaptation et au cas où les intéressés oublieraient de signifier leur préavis en temps utile, cet oubli risquerait de compromettre toute adaptation du prix du bail durant 9 ans.

Un membre déclare que si l'on entend sauvegarder les intérêts des petits propriétaires, les intérêts des locataires ne peuvent davantage être perdus de vue.

Si le preneur n'attire pas l'attention du bailleur sur l'absence d'une clause d'indexation, l'attention du preneur ne sera pas non plus attirée sur une indexation automatique et sur la possibilité d'y déroger. Dans le contrat de louage c'est le preneur qui est la partie la plus faible; il doit, dès lors, connaître les règles du jeu et être protégé par la loi. Une indexation préjudiciable au preneur ne doit pas être prévue automatiquement ni imposée par la loi; elle doit être stipulée dans la convention.

Ensuite le sous-amendement de M. Havelange relatif à la distinction entre dispositions impératives et supplétives est abordé (Doc. n° 120/4-I).

L'auteur du sous-amendement entend rencontrer le vœu du Conseil d'Etat selon lequel la distinction entre dispositions impératives et dispositions supplétives apparaîtrait plus clairement si le caractère contraignant des premières était affirmé dans chacun des articles en cause. C'est pourquoi, toujours selon le Conseil d'Etat, la formule « nonobstant toute disposition contraire... » pourrait être employée à cette fin (Doc. n° 415/1, 1977-1978, p. 27).

D'après l'auteur du sous-amendement, le texte deviendra plus compréhensible au profane puisqu'ayant lu l'article il n'aura pas, chaque fois à la fin d'un article, à rechercher la solution.

Le Ministre signale que le sous-amendement de M. Havelange aura pour effet que seules les dispositions du § 1 auront un caractère impératif, alors que l'intention est bien de donner un tel caractère à toutes les dispositions de cet article. L'auteur du sous-amendement répond qu'il y a moyen d'y remédier en mentionnant, à chaque article contenant des dispositions impératives, le caractère contraignant de celles-ci par les mots : « Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Le membre se réfère à ses sous-amendements aux différents articles (Doc. n° 120/10-III).

Le membre rappelle encore qu'il existe trois sortes de règles de droit : les règles d'ordre public, les règles impératives et les règles supplétives.

Les dispositions d'ordre public ont pour but de sauvegarder les intérêts de l'Etat et de la collectivité ou, en d'autres termes, l'intérêt général. Il y a une prescription trentenaire quant à ces règles.

La violation de ces règles est sanctionnée par la nullité absolue qui peut être invoquée par chacun et doit être soulevée d'office par le juge.

Les parties ne peuvent pas déroger à ces règles.

De bepalingen van dwingende aard hebben tot doel particuliere belangen te beschermen. Voor deze bepalingen is er een tienjarige verjaring en op de miskenning van deze rechtsregels staat een betrekkelijke nietigheid die kan ingeroepen worden door één van de partijen die erdoor benadeeld is. Van het recht verleend door deze bepalingen kan afstand gedaan worden na het sluiten van de overeenkomst.

Het lid vraagt dat de Minister duidelijk zou verklaren of het hier gaat om regels van openbare orde dan wel om dwingende regels en derhalve of de sanctie een absolute nietigheid of een betrekkelijke nietigheid is.

Persoonlijk geeft het lid er de voorkeur aan dat deze bepalingen niet van openbare orde zouden zijn doch wel dwingende bepalingen zodat alleen sprake kan zijn van een betrekkelijke nietigheid die zowel door de huurder als de verhuurder kan ingeroepen worden wanneer één van de partijen er door benadeeld is. Dit stelsel zou ook overeenstemmen met het stelsel van de wet op de handelshuur en de landpacht.

Uiteindelijk wijst het lid er op dat luidens § 6 de contractuele bepalingen die in strijd zijn met de vorige paragrafen van rechtswege nietig zijn wat een juridische leemte kan scheppen.

Een ander lid geeft de voorkeur aan de betrekkelijke nietigheid omdat dit de verstandhouding tussen de partijen in de hand werkt.

De Minister verklaart dat het aanvankelijk wel in de bedoeling lag een bepaling van openbare orde in te voeren, hoewel dit afwijkt van de klassieke rechtsleer en in het burgerlijk recht slechts bepalingen van openbare orde in het familierecht voorkomen.

De Minister herinnert er nochtans aan dat luidens § 6 er geen nietigheid is wanneer de contractuele bepaling in het voordeel van de huurder is.

In antwoord op de vraag of alle bepalingen betreffende de verhouding tussen huurder en verhuurder van openbare orde dienen te zijn, verklaart de Minister dat de bepalingen betreffende de onroerende huur van dwingende aard zijn en derhalve gesanctioneerd worden met een betrekkelijke nietigheid, terwijl de bepalingen betreffende de woninghuur van openbare orde zijn en derhalve op de miskenning ervan een absolute nietigheid staat.

Vermits er een meningsverschil ontstaat nopens de juiste betekenis van de absolute en de betrekkelijke nietigheid geeft de Minister lezing van de hiernavolgende nota betreffende de nietigheid van de contracten :

Nota betreffende de nietigheid van de contracten

1. Inleiding

Het Burgerlijk Wetboek heeft geen theorie van de nietigheid der contracten ontwikkeld in zijn artikelen. Alleen de artikelen 1304 en 1338 verwijzen er uitdrukkelijk naar.

Doch de rechtsleer heeft, op grond van de teksten (o.m. de artt. 6, 1304, 1331, enz.), een theorie ontwikkeld waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen volstreckte en relatieve nietigheid.

In de XIX^e eeuw en, in een zekere mate, ook nu nog wat betreft de Franse rechtsleer was er een strekking om, naast de volstreckte en de relatieve nietigheid, ook nog begrippen te hanteren als de onbestaanbaarheid en de vernietigbaarheid van het contract.

De Belgische rechtsleer maakt alleen onderscheid tussen relatieve en volstreckte nietigheid.

Les dispositions impératives ont pour but de protéger les intérêts privés; pour ces dispositions, la prescription est décennale et la violation de ces règles de droit est sanctionnée par la nullité relative pouvant être invoquée par celle des parties qui subit un préjudice. Le contrat permet de renoncer au droit conféré par ces dispositions.

Le membre demande que le Ministre précise clairement s'il s'agit en l'occurrence de règles d'ordre public ou de règles impératives et, dès lors, si la sanction en est la nullité absolue ou la nullité relative.

Le membre préférerait personnellement que cette disposition ne soit pas d'ordre public mais bien impérative, si bien qu'il ne puisse être question que de nullité relative, qui pourrait être invoquée aussi bien par le preneur que par le bailleur lorsqu'une des parties subit un préjudice. Ce régime correspondrait à celui de la loi sur les baux commerciaux et les baux à ferme.

Le membre fait remarquer, enfin, qu'aux termes du § 6, les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit, ce qui peut entraîner un vide juridique.

Un autre membre se prononce pour la nullité relative, celle-ci favorisant la bonne compréhension entre les parties.

Le Ministre déclare qu'il était effectivement prévu à l'origine d'insérer une disposition d'ordre public, bien que cette façon de faire s'écarte de la doctrine classique et qu'en droit civil il n'existe de dispositions d'ordre public qu'en matière de droit de la famille.

Le Ministre rappelle toutefois que le § 6 prévoit qu'il n'y a pas de nullité lorsque la disposition contractuelle profite au preneur.

À la question de savoir si toutes les dispositions concernant la relation entre le preneur et le bailleur sont à considérer comme étant d'ordre public, le Ministre répond que les dispositions relatives au bail immobilier sont impératives et qu'elles sont dès lors assorties d'une nullité relative, tandis que les dispositions relatives au bail d'habitation sont d'ordre public et que leur méconnaissance est, dès lors, frappée de nullité absolue.

Étant donné qu'il existe une divergence de vues au sujet de la signification exacte des notions de nullité absolue et de nullité relative, le Ministre donne lecture de la note suivante concernant la nullité des contrats :

Note relative à la nullité des contrats

1. Introduction

Le Code civil n'a pas établi, dans les textes, une théorie de la nullité des contrats. Seuls les articles 1304 et 1338 y font expressément référence.

Toutefois la doctrine a, sur base des textes (notamment les art. 6, 1331, 1304, etc.) dégagé une théorie qui opère une distinction entre la nullité relative et la nullité absolue.

Au cours du XIX^e siècle, et à certains égards aujourd'hui encore en ce qui concerne la doctrine française, une tendance s'était dégagée pour reconnaître, à côté des nullités relative et absolue, d'autres notions telles que l'inexistence du contrat et l'annulabilité du contrat.

La doctrine belge s'en tient à la seule distinction « nullité relative — nullité absolue ».

2. Kenmerken van de relatieve en de volstrekte nietigheid

Relatieve nietigheid

a. Bepaling

— « Sommige voorschriften hebben alleen tot doel particuliere belangen te beschermen wanneer ze van die aard zijn dat ze ontzag verdienen. »

(De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, D. 1, n° 98).

— « Relatieve nietigheid bestaat alleen om particuliere belangen te beschermen. »

(De Page, *op. cit.*, D. 2, n° 780).

— « De relatieve nietigheid staat uitsluitend ter beschikking van private belangen die de wet wenst te beschermen. »

(R. Vandeputte, *De overeenkomst*, blz. 99).

b. Gevolgen

— de nietigheid kan slechts worden gevorderd door degenen die door het desbetreffende voorschrift worden beschermd;

— de nietigheid kan gedeckt worden (art. 1338 van het Burgerlijk Wetboek);

Volstrekte nietigheid

a. Bepaling

— « Iedere handeling die een voorschrift in verband met de openbare orde of het algemeen belang schendt, is volstrekt nietig. »

(De Page, *op. cit.*, D. 1, n° 97).

— « Volstrekte nietigheid steunt op de openbare orde of op het algemeen belang. »

(De Page, *op. cit.*, D. 2, n° 780).

— « Vaak wordt onderlijnd dat de volstrekte nietigheid vereist is omdat de juridische, politieke, economische of morele grondslag van onze maatschappij aangetast is door de hier bedoelde contracten. Het weze in herinnering gebracht dat contracten wetten van openbare orde kunnen overtreden, zelfs wanneer die wetten uitsluitend aangelegenheden van het privaat recht behandelen, omdat ze beschouwd worden als een bijdrage tot de fundamentele ordening van de gemeenschap. »

(R. Vandeputte, *op. cit.*, blz. 97 en 98).

b. Gevolgen

— al wie er belang bij heeft de nietigheid te doen constateren, kan er zich op beroepen en de rechter kan ze ambtshalve opwerpen (1);

— de nietigheid kan niet gedeckt worden door een bevestiging;

— de nietigheid kan in elke stand van het geding worden opgeworpen en zelfs voor de eerste maal voor het Hof van Cassatie;

(1) « Zelfs het openbaar ministerie kan de nietigheid aanvragen, wanneer de openbare orde (die hier een vrij restrictieve betekenis heeft) zulks vergt » (R. Vandeputte, *op. cit.*, blz. 99, art. 46 van de wet van 20 april 1810).

2. Caractéristiques de la nullité relative et de la nullité absolue

Nullité relative

a. Définition

— « Certaines règles sont établies dans le seul but de protéger des intérêts privés, dont la situation particulière mérite considération. »

(De Page — *Traité élémentaire de droit civil belge* — t. 1^{er}, n° 98).

— « La nullité relative est celle qui n'est édictée qu'en vue de protéger des intérêts privés. »

(De Page, *op. cit.*, t. 2, n° 780).

— « La nullité relative n'est édictée qu'au profit des intérêts privés que la loi entend protéger. »

(R. Vandeputte, *De overeenkomst*, p. 99).

b. Conséquences

— la nullité ne peut être demandée que par les personnes que la règle protège;

— la nullité peut être couverte (art. 1338 C. c.);

Nullité absolue

a. Définition

— « Est frappé de nullité absolue tout acte qui viole une règle d'ordre public ou d'intérêt général. »

(De Page, *op. cit.*, t. 1^{er}, n° 97).

— « La nullité absolue est celle qui se fonde sur un motif d'ordre public, sur une considération d'intérêt général. »

(De Page, *op. cit.*, t. 2, n° 780).

— « On fait souvent valoir que la nullité absolue est nécessaire parce que les contrats visés en l'occurrence attaquent les fondements juridiques, politiques, économiques ou moraux de notre société. Il convient de rappeler que les contrats peuvent porter atteinte aux lois d'ordre public, même lorsque ces lois règlent exclusivement des matières de droit privé, parce qu'elles sont considérées comme contribuant à l'ordonnance fondamentale de la collectivité. »

(R. Vandeputte, *op. cit.*, pp. 97 et 98).

b. Conséquences

— toute personne intéressée à faire constater la nullité peut s'en prévaloir, et le juge peut la soulever d'office (1);

— la nullité ne peut pas se couvrir par la confirmation;

— la nullité peut être soulevée en tout état de cause, et même pour la première fois devant la Cour de cassation;

(1) « Même le ministère public peut demander la nullité lorsque l'ordre public (qui, dans ce cas, a un sens très restrictif) l'exige » (R. Vandeputte, *op. cit.*, p. 99, art. 46 de la loi du 20 avril 1810).

— de nietigheid kan verjaren door verloop van tien jaren (art. 1304 van het Burgerlijk Wetboek) of zelfs minder (vb. art. 1676 van het Burgerlijk Wetboek).

— met toepassing van artikel 2262 van het Burgerlijk Wetboek verjaart de vordering tot volstreekte nietigheid door verloop van dertig jaren.

Opmerking: De nietigheid moet in elk geval door de rechter worden geconstateerd.

Voorbeelden van volstreekte nietigheid zoals die bestaan in het privaatrecht

— art. 1154 B.W.: verbod inzake kapitalisatie van de interesten die ten minste voor een geheel jaar verschuldigd zijn (anatocisme) Cass. fr. 21 juni 1920 — Dalloz périodique 1924, I, p. 102, Vandeputte, *op cit.*, p. 98;

— schending van de vormregels inzake vormelijke overeenkomsten (zie art. 1339 B.W.);

— art. 3, § 5, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle op de verzekeringsondernemingen:

« Contracten in België gesloten bij een niet toegelaten en niet van toelating ontslagen onderneming, zijn nietig.

Indien de verzekeringnemer het contract echter te goeder trouw heeft gesloten, is de onderneming gehouden tot nakoming van de verplichtingen die ze heeft aangegaan. »

In zijn op 23 maart 1971 uitgebracht advies concludeert de Raad van State daaromtrent het volgende:

« Uit de verklaring van de afgevaardigde moet worden afgeleid dat de burgerlijke sanctie bedoeld in § 5, een volstreekte nietigheid van openbare orde is, waarop echter een correctief wordt toegepast, te weten dat haar rechtsgevolgen beperkt worden ten gunste van de verzekeringnemer en, in voorkomend geval, van de verzekerde die te goeder trouw gehandeld heeft. »;

— art. 19, § 2 van de wet van 9 juli 1975:

« Nietig zijn alle clausules en overeenkomsten die betrekking hebben op het sluiten en uitvoeren van verzekeringscontracten die in België zijn gesloten of geacht worden te zijn gesloten overeenkomstig de bepalingen van artikel 3 en die niet in overeenstemming zijn met de bepalingen van deze wet of van de verordeningen ter uitvoering ervan. »

Advies van de Raad van State van 29 maart 1971:

« ... De regels die de Koning op grond van deze bepaling uitvaardigt raken bovendien de openbare orde: als ze niet worden nagekomen heeft dit de gehele of gedeeltelijke nietigheid van het contract voor gevolg... »;

— Répertoire pratique de droit belge — complément — v^o Contrat de travail et contrat d'emploi.

Opdat van volstreekte nietigheid sprake kan zijn, moet de rechtsregel de openbare orde of althans het algemeen belang raken.

« Men constateert dat het algemeen belang niet noodzakelijk moet gelden voor de hele gemeenschap; de bescherming van een bepaalde economische of sociale klasse of zelfs van bepaalde individuen is voor de gemeenschap soms

— la nullité peut se prescrire par dix ans (art. 1304 C. c.) ou même moins (ex.: art. 1676 C. c.).

— par application de l'article 2262 C. c., l'action en nullité absolue est prescrite par trente ans.

Remarque: Toute nullité doit être constatée par le juge.

Exemples de nullités absolues existant en droit privé

— art. 1154 C.c.: interdiction de la capitalisation des intérêts dus pour moins d'une année entière (anatocisme) Cass. fr. 21 juin 1920 — Dalloz périodique 1924, I, p. 102, Vandeputte, *op. cit.*, p. 98;

— violation des règles de forme prescrites en matière de contrats solennels (voy. art. 1339 C.c.);

— art. 3, § 5, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances:

« Les contrats souscrits en Belgique auprès d'une entreprise non agréée et non dispensée de l'agrément sont nuls.

Toutefois, si le preneur a souscrit de bonne foi, l'entreprise est tenue de remplir les obligations qu'elle a contractées. »

Dans son avis donné le 23 mars 1971, le Conseil d'Etat conclut à ce sujet:

« Il y a lieu d'inférer de ces déclarations du délégué du Ministre que la sanction civile portée par le § 5, est une nullité absolue d'ordre public assortie toutefois d'un correctif, à savoir la limitation de ses effets juridiques en faveur du preneur et, le cas échéant, de l'assuré qui ont agi de bonne foi. » (Pasinomie 1975, p. 1013);

— art. 19, § 2, de la loi du 9 juillet 1975:

« Sont nuls toutes clauses et tous accords relatifs à la conclusion et à l'exécution de contrats d'assurance souscrits en Belgique ou présumés tels conformément à l'article 3, qui ne sont pas conformes aux dispositions de la présente loi ou des règlements pris pour son exécution. »

Avis du Conseil d'Etat du 29 mars 1971:

« ... les règles que le Roi établira en vertu de cette disposition toucheront l'ordre public: leur inobservation entraînera la nullité totale ou partielle du contrat... »;

— répertoire pratique de droit belge — complément — v^o Contrat de travail et contrat d'emploi.

Pour qu'il y ait nullité absolue, il faut que la règle touche l'ordre public, ou au moins l'intérêt général.

« On constate que l'intérêt général ne concerne pas nécessairement une société tout entière; la protection d'une classe économique et sociale, de certains individus même, présente parfois, pour la communauté, une importance primordiale;

van primordiaal belang; als dit postulaat eenmaal is aanvaard, « vereist het hoger belang van de maatschappij dat die nietigheid door alle middelen moet worden tot stand gebracht ».

(R. P. D. B., v^o contrat de travail et contrat d'emploi, complément III, n^o 228).

Besluit

De Regering is van mening dat het recht op huisvesting moet worden bevestigd. De op het spel staande belangen reiken verder dan alleen maar de privé-belangen van de partijen, daar het hier gaat om een belang met een sociaal karakter.

Elk contractueel beding dat inbreuk maakt op de regels die dit recht op huisvesting vaststellen, schendt een bepaling van algemeen belang en dus van openbare orde. De sanctie moet dan ook de volstrekte nietigheid zijn.

* * *

Tot slot van de discussie over het karakter van de bepalingen wordt de algemene bedenking gemaakt dat de keuze meer van politieke dan van juridische aard is.

Het subamendement van de heer Havelange wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Het subamendement van de heer Grafé wordt verworpen met 11 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Het subamendement van de heer Uyttendaele, zoals het werd gewijzigd, wordt aangenomen met 11 tegen 3 stemmen.

De gewijzigde tekst van het artikel 1728bis, § 1, eerste lid, wordt aangenomen met 14 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Art. 1728bis, § 1, tweede lid

De heer Havelange dient een subamendement (Stuk n^o 120/4-I) in ertoe strekkende de woorden « le nouveau prix » te vervangen door de woorden « le nouveau loyer ».

Het lid meent dat de woorden « prix du bail » letterlijk uit het Nederlands vertaald zijn en dat deze in gans de tekst zouden moeten vervangen worden door « loyer ».

Een ander lid meent dat er geen sprake kan zijn van een nieuwe huurprijs maar wel van een aangepaste huurprijs.

Derhalve stelt de Regering de volgende tekst voor :

« Die aanpassing wordt uitsluitend berekend volgens de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. »

Derhalve vervalt het subamendement van de heer Havelange.

Art. 1728bis, § 1, derde lid

Een lid vraagt of de onroerende voorheffing niet automatisch meer ten laste van de verhuurder valt daar in deze alinea gesproken wordt over lasten en kosten.

De Minister antwoordt dat dit inderdaad zo is.

De heer Havelange dient een subamendement (Stuk n^o 120/4-I) in om de woorden : « le prix de base » te vervangen door de woorden « le loyer de base ».

ce postulat admis, « l'intérêt supérieur de la société exige que la nullité soit assurée par tous les moyens ».

(R. P. D. B., v^o contrat de travail et contrat d'emploi, complément III, n^o 228).

Conclusion

Le Gouvernement estime qu'il faut consacrer le droit au logement. L'intérêt en jeu dépasse le cadre des seuls intérêts privés des parties puisqu'il s'agit d'un intérêt à caractère social.

En conséquence, toute clause contractuelle qui viole les règles établissant ce droit au logement, contrevient à une disposition d'intérêt général et même d'ordre public. La sanction doit être la nullité absolue.

* * *

En conclusion de la discussion au sujet du caractère des dispositions, l'observation générale est formulée, selon laquelle il s'agit d'un choix plutôt politique que juridique.

Le sous-amendement de M. Havelange est rejeté par 13 voix contre 2 et une abstention.

Le sous-amendement de M. Grafé est rejeté par 11 voix contre 3 et une abstention.

Le sous-amendement de M. Uyttendaele, tel qu'il a été modifié, est adopté par 11 voix contre 3.

Le texte modifié de l'article 1728bis, § 1, 1^o, est adopté par 14 voix contre 1 et 1 abstention.

Art. 1728bis, § 1, deuxième alinéa

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n^o 120/4-I) tendant à remplacer les mots « le nouveau prix » par les mots « le nouveau loyer ».

Le membre est d'avis que les mots « prix du bail » ayant été littéralement traduits du néerlandais, il conviendrait de les remplacer, dans l'ensemble du texte, par le mot « loyer ».

Un autre membre estime qu'il ne peut être question de nouveau prix du bail, mais plutôt de prix du bail adapté.

Par conséquent, le Gouvernement propose le texte suivant :

« Cette adaptation se calcule exclusivement selon la formule suivante : loyer de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice initial. »

Le sous-amendement de M. Havelange devient, dès lors, sans objet.

Art. 1728bis, § 1, troisième alinéa

Un membre demande si le précompte immobilier ne tombe plus automatiquement à charge du bailleur, l'alinéa sous rubrique faisant état de charges et de frais.

Le Ministre répond par l'affirmative.

M. Havelange propose un sous-amendement (Doc. n^o 120/4-I) tendant à remplacer les mots « le prix de base » par « le loyer de base ».

Dientengevolge stelt de Regering de volgende tekst voor :

« De basishuurprijs is die welke werd overeengekomen met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan huurder opgelegd ».

Art. 1728bis, § 1, vierde lid

De heer Havelange stelt voor de woorden « du prix du bail » te vervangen door de woorden « du loyer » (Stuk n° 120/4-I).

De Regering stelt de volgende tekst voor : « Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat ».

Daardoor vervalt het subamendement van de heer Havelange.

Art. 1728bis, § 1, vijfde lid

De heer Defraigne, van oordeel zijnde dat deze alinea zoals de eerste verbeterd dient te worden omdat de notie « de maand tijdens dewelke de overeenkomst werd afgesloten » dubbelzinnigheden met zich brengt, dient een subamendement (Stuk n° 120/3) in ertoe strekkende de woorden « tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten » te vervangen door de woorden « tijdens welke de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen ».

De Regering stelt de volgende tekst voor : « Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst een aanvang heeft genomen ».

Dientengevolge vervalt het subamendement van de heer Defraigne.

Art. 1728bis, § 1, zesde lid

De heer Defraigne stelt bij subamendement (Stuk n° 120/3) voor dit lid weg te laten.

In zijn verantwoording betwijfelt hij of het Burgerlijk Wetboek de geschikte plaats is voor het publiceren van een tabel met indexcijfers.

Verscheidene leden dringen aan op een efficiënte bekendmaking. De bestaande mededeling in het *Belgisch Staatsblad* volstaat volgens hen niet om het groot publiek in te lichten.

Dientengevolge stelt de Regering voor dit lid weg te laten. Daardoor vervalt het amendement van de heer Defraigne.

De aldus gewijzigde § 1 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

Art. 1728bis, § 2

De heer Uyttendaele dient een subamendement (Stuk n° 120/7) in ertoe strekkende het woord « vigerende » in de Nederlandse tekst te vervangen door het woord « lopende ».

Volgens een lid wekt het gebruik van het woord « gewijzigd » de indruk dat er geen binding is tussen de huurprijs van de vroegere en die van de nieuwe huurovereenkomst, wat tot gevolg heeft dat de huurder inzake de huurprijs niet degelijk beschermd is.

Een ander lid is het eens met deze opmerking over de dubbelzinnige betekenis van het woord « gewijzigd » omdat het de indruk geeft dat het om een nieuwe overeenkomst gaat, wat bij een overdracht en verlenging wel het geval is.

Het woord « aangepast » zou dan ook verkieslijker zijn.

Een lid vraagt aan welke hypothese deze paragraaf beantwoordt.

Le Gouvernement propose dès lors la rédaction suivante :

« Le loyer de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques, expressément imposés au locataire par le bail ».

Art. 1728bis, § 1, quatrième alinéa

M. Havelange propose de remplacer les mots « du prix du bail » par les mots « du loyer » (Doc. n° 120/4-I).

Le Gouvernement propose le texte suivant : « Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer ».

Le sous-amendement de M. Havelange devient dès lors sans objet.

Art. 1728bis, § 1, cinquième alinéa

M. Defraigne estime que cet alinéa, tout comme le premier, doit être adapté, étant donné que la notion « le mois au cours duquel le bail a été conclu » prête à équivoque; il présente un sous-amendement tendant à remplacer les mots « où le contrat a été conclu » par les mots « du début du bail » (Doc. n° 120/3).

Le Gouvernement propose, dès lors, la rédaction suivante : « L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui du début du bail ».

Le sous-amendement de M. Defraigne devient alors sans objet.

Art. 1728bis, § 1, sixième alinéa

M. Defraigne propose, par voie de sous-amendement, de supprimer cet alinéa (Doc. n° 120/3).

Dans sa justification, il doute de l'opportunité de publier dans le Code civil un tableau comportant les indices des prix à la consommation.

Plusieurs membres réclament une publication efficace, la publication actuelle au *Moniteur belge* n'étant pas, à leur avis, suffisante pour informer le grand public.

Le Gouvernement propose, dès lors, de supprimer cet alinéa et l'amendement de M. Defraigne devient sans objet.

Le § 1 ainsi modifié est adopté par 14 voix contre 1 et 1 abstention.

Art. 1728bis, § 2

M. Uyttendaele présente un sous-amendement tendant à remplacer, dans le texte néerlandais, le mot « vigerende » par le mot « lopende » (Doc. n° 120/7).

Selon un membre, l'utilisation du mot « modifié » donne l'impression qu'il n'y a aucune liaison entre le loyer du bail antérieur et celui du nouveau bail, de sorte que le locataire n'est pas efficacement protégé sur le plan du loyer.

Un autre membre se rallie à cette observation au sujet de la signification équivoque du mot « modifié », étant donné qu'il donne l'impression qu'il s'agit d'un bail nouveau, ce qui est effectivement le cas lors d'une cession et d'un renouvellement.

Le mot « adapté » serait donc préférable.

Un membre demande à quelle hypothèse répond ce paragraphe.

In geval van overdracht of verlenging van een bestaande overeenkomst wordt deze overeenkomst overgedragen of verlengd zoals ze is. Een wijziging is derhalve niet te vrezen. Immers als men na bijvoorbeeld 9 jaar een opzeg heeft gekregen of aan iemand anders werd verhuurd onder betere voorwaarden gaat het om een nieuwe overeenkomst.

De heer Defraigne dient een subamendement (Stuk n° 120/3) in ertoe strekkende § 2 weg te laten. De weglating van deze paragraaf betekent niet dat de inhoud ervan betwist wordt maar wel dat de tekst ervan zo klaarblijkelijk is dat hij totaal overbodig is.

De commissie is het eens met dit subamendement zodat de subamendementen van de heren Havelange (Stuk n° 120/4-I), Grafé (Stuk n° 120/4-II) en Uyttendaele (Stuk n° 120/7) vervallen.

De Minister is het ermee eens dat deze paragraaf inderdaad niets nieuws brengt en derhalve ook kan worden weggelaten.

Art. 1728bis, § 3 (art. 1728bis, § 2, nieuw)

Een lid stelt de vraag of dit artikel zo dient te worden begrepen dat, zo er een indexverhoging moet gebeuren in juni en de verhuurder oordeelt dat deze verhoging niet groot genoeg is en pas na een belangrijkere indexverhoging in oktober de aanpassing vraagt, deze laatste op basis van de hoogste indexverhoging gebeurt.

Een lid verwijst naar artikel 1, § 1, vierde lid (art. 3, § 3, vierde lid, nieuw) dat bepaalt dat het nieuwe indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen is van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

De partijen zijn nochtans niet verplicht telkens op de verjaardag van de ingenotstelling de huurprijs aan te passen. Hij wijst er nochtans op dat de aanvraag geen terugwerkende kracht heeft behalve voor de maand van de aanvraag.

Een ander lid vindt het niet nodig te specificeren dat er terugwerkende kracht is voor de maand van de aanvraag maar oordeelt niettemin dat de tekst ongewijzigd mag blijven.

De heer Defraigne dient een subamendement (Stuk n° 120/3) in ertoe strekkende de laatste zin van deze paragraaf weg te laten.

Het is vanzelfsprekend, aldus de auteur van dit subamendement, dat de aanvraag slechts kan geschieden na de publicatie van het nieuwe indexcijfer in het *Belgisch Staatsblad*. Dergelijke bepalingen zijn niet op hun plaats in het Burgerlijk Wetboek.

Dientengevolge stelt de Regering de volgende tekst voor :

« § 2. De aanpassing is facultatief; zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag ».

Hierdoor vervalt het subamendement van de heer Defraigne.

Een lid wijst erop dat met « aanvraag » niet een rechtsverandering bedoeld wordt maar elke vraag die zonder meer bij een gewone of aangetekende brief kan gebeuren.

Als logisch gevolg van zijn subamendement op § 1, eerste lid, dat een automatische indexering voorstelt, stelt de heer Grafé voor § 3 (§ 2 nieuw) weg te laten (Stuk n° 120/4-II).

Een lid steunt dit subamendement daar de indexaanpassing nu een algemeen gebruik is geworden.

En cas de cession ou de prorogation d'un contrat existant, ce contrat est cédé ou prorogé tel quel. Une modification n'est donc pas à craindre. Au cas où un préavis a été reçu ou que le bien a été loué à quelqu'un d'autre à de meilleures conditions, par exemple après 9 ans, il s'agit, en effet d'un contrat nouveau.

M. Defraigne présente un sous-amendement (Doc. n° 120/3) tendant à supprimer le § 2. La suppression de ce paragraphe ne signifie pas qu'il soit contesté quant au fond, mais bien que le texte est d'une telle évidence qu'il devient totalement superflu.

La commission marque son accord sur cet amendement, de sorte que les sous-amendements présentés par MM. Havelange (Doc. n° 120/4-I), Grafé (Doc. n° 120/4-II) et Uyttendaele (Doc. n° 120/7) deviennent sans objet.

Le Ministre estime également que ce paragraphe n'apporte rien de neuf et qu'il peut donc être supprimé.

Art. 1728bis, § 3 (art. 1728bis, § 2, nouveau)

Un membre demande si cet article signifie qu'au cas où une majoration de l'indice des prix devrait être appliquée en juin et où le bailleur, estimant cette majoration trop peu importante, préférerait attendre une indexation plus importante en octobre pour demander le rajustement, celui-ci s'opérerait en fonction de la majoration la plus importante de l'indice des prix.

Un membre se réfère à l'article 1^{er}, § 1^{er}, quatrième alinéa (article 3, § 1, 4^e alinéa nouveau) qui prévoit que le nouvel indice est celui de l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du prix du bail.

Rien n'oblige toutefois les parties à adapter chaque fois le loyer au jour anniversaire de la mise en jouissance. Il souligne néanmoins que la demande n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour le mois de la demande.

Un autre membre estime qu'il n'est pas nécessaire de spécifier qu'il y a un effet rétroactif pour le mois de la demande, mais il estime cependant que le texte peut rester inchangé.

M. Defraigne présente un sous-amendement (Doc. n° 120/3) tendant à supprimer la dernière phrase de ce paragraphe.

L'auteur du sous-amendement estime qu'il va de soi que la demande ne peut être formulée qu'après la publication du nouvel indice au *Moniteur belge*. Il ne convient pas d'insérer de telles dispositions dans le Code civil.

Le Gouvernement propose dès lors le texte suivant :

« § 2 : L'adaptation est facultative, elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif, sauf pour le mois de la demande ».

Le sous-amendement de M. Defraigne devient, de ce fait, sans objet.

Un membre souligne que « demande » ne signifie pas « action en justice », mais bien toute demande qui peut être formulée par lettre ordinaire ou par lettre recommandée.

Comme suite logique à son sous-amendement au § 1, premier alinéa, qui prévoit une indexation automatique, M. Grafé (Doc. n° 120/4-II) propose de supprimer le § 3 (§ 2 nouveau).

Un membre appuie ce sous-amendement, étant donné que l'indexation est devenue un usage courant.

Het subamendement wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

De heer Havelange dient een subamendement (Stuk n° 120/4-1) in om de terugwerkende kracht van een maand op een kwartaal te brengen dat het de praktijk niet altijd gemakkelijk is in één maand de aanpassing te vragen.

Een lid vindt dit redelijk daar er rekening dient te worden gehouden met het feit dat de verhuurder afwezig of gewoon onachtzaam kan zijn.

Een ander lid voegt eraan toe dat sommige huren per trimester betaald worden.

Het subamendement van de heer Havelange wordt eenparig aangenomen.

De aldus voorgestelde gewijzigde tekst van § 2 wordt eveneens eenparig aangenomen.

Art. 1712bis, § 4

Volgens het oorspronkelijk ontwerp bepaalde artikel 1730, § 4, dat alle andere aanpassingen van de huurprijs slechts mogen toegepast worden voor zover zij kunnen worden gewettigd ofwel door een tegenprestatie, ofwel door sociale overwegingen, ofwel door ernstige redenen, zoals ondermeer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving.

De heer Bob Cools had hierop een amendement (Stuk n° 415/10, 1977-1978) ingediend ertoe strekkende het begrip ernstige reden met het aangehaalde voorbeeld, zijnde de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving, weg te laten.

Dit amendement was ingegeven door de overweging dat de meerwaarden die werden verwezenlijkt door het toedoen van anderen en voornamelijk van de overheid niet moesten doorberekend worden in de huurprijs.

Thans stelt de auteur van voornoemd amendement vast dat in de nieuwe voorgestelde tekst het begrip « ernstige reden » gebleven is doch het voorbeeld weggevallen is.

Een ander lid meent dat dit begrip gevaarlijk kan zijn en vraagt wat daarmee eigenlijk bedoeld wordt.

De Minister antwoordt dat het de bedoeling is aan de vrederechter een grote beoordelingsvrijheid te laten. Het moet gaan om bijzondere gevallen die voldoende ernstig zijn om de aanpassing te rechtvaardigen. Zo kan als een ernstige reden beschouwd worden het feit dat het gehuurde goed in een residentiële wijk komt te liggen of dat, door het aanleggen van een groenzone in de omgeving, er een algemene evolutie waar te nemen valt van de huurprijzen.

Verscheidene leden wijzen erop dat deze regel werd ontleend aan de uitzonderingswetgeving.

Het gevaar bestaat dat het begrip « ernstige redenen » zeer breed zou geïnterpreteerd worden.

De heer Grafé dient een subamendement (Stuk n° 120/4) in dat ertoe strekt de weggelaten zinssnede « zoals ondermeer de ligging van het gehuurde goed of de algemene evolutie van de huurprijzen in de omgeving » terug in te voegen daar het van essentieel belang is dat de vrederechters over aanwijzingen en voorbeelden beschikken in verband met de draagwijdte van het begrip « ernstige redenen ».

Een ander lid is daarentegen van mening dat de uitdrukking « ernstige redenen » volstaat. Zij slaat zowel op de tegenprestatie als op de sociale overwegingen.

Voorbeelden moeten niet in het Burgerlijk Wetboek worden vermeld.

Le sous-amendement est rejeté par 11 voix contre 4.

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n° 120/4-1) tendant à porter l'effet rétroactif de 1 mois à 1 trimestre, étant donné qu'il n'est pas toujours aisé dans la pratique de demander une adaptation en une période d'un mois.

Un membre estime que cette proposition est raisonnable, étant donné qu'il faut tenir compte du fait que le bailleur peut être absent ou tout simplement négligent.

Un autre membre ajoute que certains loyers se payent par trimestre.

Le sous-amendement de M. Havelange est adopté à l'unanimité.

Le texte du § 2 ainsi modifié est également adopté à l'unanimité.

Art. 1712bis, § 4

Aux termes du projet initial, l'article 1730, § 4, stipulait que toutes les autres adaptations du prix ne pouvaient être appliquées que dans la mesure où elles pouvaient être justifiées, soit par une contrepartie, soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux tels que, notamment, la situation du bien loué, l'évolution générale du prix des baux dans les lieux avoisinants.

M. Bob Cools avait présenté à ce paragraphe un amendement (Doc. n° 415/10, 1977-1978) ayant pour objet de supprimer les mots « par des motifs sérieux tels que la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants ».

Cet amendement s'inspirait du souci de ne pas répercuter sur le loyer les plus-values résultant de l'action de tiers et principalement des pouvoirs publics.

L'auteur de l'amendement précité constate maintenant que la notion de motifs sérieux subsiste dans le nouveau texte proposé, mais que l'exemple est supprimé.

Un autre membre estime que la notion de « motifs sérieux » peut être dangereuse et demande ce qu'il faut entendre par ces mots.

Le Ministre répond que le but visé est de laisser une grande liberté d'appréciation au juge de paix. Il doit s'agir de cas particuliers suffisamment sérieux pour justifier une adaptation. Ainsi le fait que le bien loué vient à se trouver dans un quartier résidentiel ou que, par suite de l'aménagement d'une zone verte dans le voisinage, on constate une évolution générale du prix des baux peut être considéré comme un motif sérieux.

Plusieurs membres font observer que cette règle a été empruntée à la législation d'exception.

Les termes « motifs sérieux » pourraient faire l'objet d'une très large interprétation.

M. Grafé présente un sous-amendement (Doc. n° 120/4) tendant à réinsérer les mots « tels que notamment la situation du bien loué ou l'évolution générale des prix des baux dans les lieux avoisinants », mots qui avaient été supprimés, étant donné qu'il est essentiel que les juges de paix disposent d'indications et d'exemples concernant la portée des termes « motifs sérieux ».

Un autre membre estime, au contraire, que les termes « motifs sérieux » sont suffisants. Ils s'appliquent à la fois à la contrepartie et aux considérations sociales.

Il ne convient pas de citer des exemples dans le Code civil.

De heer Havelange dient een subamendement (Stuk n° 120/4-1 in dat ertoe strekt de zinsnede « ofwel door sociale overwegingen ofwel door ernstige redenen » weg te laten.

De verantwoording van dit subamendement luidt als volgt: « Indien tussen de verhuurder en de huurder op het ogenblik van de huurovereenkomst of daarna een overeenkomst wordt gesloten over een aanpassing van de huurprijs, dan moet die een duidelijk omschreven en concreet voorwerp hebben, met andere woorden ze moet beantwoorden aan een tegenprestatie zoals aanpassingswerken ten laste van de verhuurder mits verhoging van de vooraf vastgestelde huurprijs ».

De commissieleden zijn het erover eens dat het woord « aanpassingen » dient vervangen te worden door het woord « wijzigingen » daar het hier niet meer gaat om een aanpassing aan de evolutie.

De Minister stelt een nieuwe tekst voor: « Alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen aan de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij kunnen worden gewettigd door een tegenprestatie. »

Deze tekst komt tegemoet aan de gemaakte opmerkingen zodat het subamendement van de heer Havelange vervalt. Bovendien stelt de Minister voor deze tekst onder te brengen in de afdeling die betrekking heeft op de woninghuur. Deze paragraaf wordt het nieuwe artikel 15, dat in het Burgerlijk Wetboek zal ingevoegd worden als § 1 van artikel 1762ter.

De commissieleden zijn het hiermede eens.

Aldus vervallen eveneens het subamendement van de heer Van den Brande (Stuk n° 120/9) dat ertoe strekte « ofwel door ernstige redenen » weg te laten, en het subamendement van de heer Grafé (Stuk n° 120/4) dat beoogde het begrip « ernstige redenen » te expliciteren.

Art. 1728bis, § 5

De Minister verklaart dat de tekst van § 5 werd overgenomen uit de wet van 10 april 1975 en dus geen nieuwheid is.

Technisch werd deze tekst wel aangepast.

De heer Bob Cools had een amendement (Stuk n° 410/10, 1977-1978) ingediend dat ertoe strekte de Koning jaarlijks de coëfficiënt te laten vaststellen waarmee de basishuurprijs kan vermenigvuldigd worden teneinde de huurprijs aan de levensduurte aan te passen.

De auteur van dit amendement is het dan ook niet eens met de door de Regering voorgestelde tekst. Hij is van mening dat de uitvoerende macht moet kunnen beslissen over het percentage van de aanpassing. Daarenboven is hij gekant tegen een bedongen aanpassingsmogelijkheid en geeft de voorkeur aan een overheidsmaatregel waarvan iedereen kennis kan krijgen via de dagbladen. Tenslotte meent hij dat de door hem voorgestelde wijziging als een economisch beleidsmiddel zal kunnen gebruikt worden om de prijzen te handhaven.

Indien de uitvoerende macht een permanent toezicht uitoefent op de evolutie van de huurprijzen door deze jaarlijks te bepalen, blijven zowel de belangen van de verhuurder als deze van de huurder gevrijwaard.

Een ander lid geeft toe dat dit een oplossing kan bieden doch ziet er geen verschil in vermits er inderdaad ook wordt rekening gehouden met de stijging van de levensduurte. Nochtans verkiest dit lid een bedongen aanpassing daar de ervaring heeft geleerd dat wanneer de door de Koning toegelaten aanpassing jaarlijks wordt aangekondigd veel verhuurders de huurprijs hebben verhoogd alhoewel

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n° 120/4-1) tendant à supprimer les mots « soit par des considérations sociales, soit par des motifs sérieux ».

Ce sous-amendement est justifié comme suit: « Si une convention est conclue entre bailleur et preneur au moment du bail ou postérieurement à celui-ci, au sujet d'une adaptation de loyer, elle doit avoir un objet défini et concret, c'est-à-dire correspondre à une contrepartie, par exemple des aménagements à faire par le bailleur moyennant augmentation de loyer prédéterminée ».

La Commission estime que le mot « adaptation » doit être remplacé par le mot « modification », étant donné qu'il ne s'agit plus en l'occurrence d'une adaptation à l'évolution.

Le Ministre propose un nouveau texte: « Toutes les modifications du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées par une contrepartie. »

Ce texte rencontre les observations formulées, de sorte que le sous-amendement de M. Havelange devient sans objet. En outre, le Ministre propose d'inclure ce texte dans la section relative aux baux d'habitation. Ce paragraphe devient le nouvel article 15, lequel sera inséré dans le Code civil en tant que § 1 de l'article 1762ter.

La commission se rallie à cette proposition.

De la sorte, deviennent également sans objet, le sous-amendement de M. Van den Brande (Doc. n° 120/9) tendant à supprimer les mots « soit par des motifs sérieux », ainsi que le sous-amendement de M. Grafé (Doc. n° 120/4) tendant à expliciter la notion de « motifs sérieux ».

Art. 1728bis, § 5

Le Ministre déclare que le texte du § 5 ne constitue pas une innovation, étant donné qu'il a été emprunté à la loi du 10 avril 1975.

Ce texte a toutefois été adapté sur le plan technique.

M. Bob Cools a présenté un amendement (Doc. n° 415/10, 1977-1978) tendant à faire fixer annuellement par le Roi le coefficient par lequel peut être multiplié le prix de base afin d'adapter le loyer au coût de la vie.

L'auteur de cet amendement n'est donc pas d'accord sur le texte proposé par le Gouvernement. Il est d'avis que le pouvoir exécutif doit avoir la faculté de décider du pourcentage de l'adaptation. En outre, il est adversaire de toute clause d'adaptation et il donne la préférence à une mesure prise par l'autorité compétente et portée à la connaissance du public par la presse. Enfin, il estime que la modification qu'il a proposée pourra être utilisée comme instrument de politique économique en vue de maintenir les prix.

Si le pouvoir exécutif exerce un contrôle permanent sur l'évolution des loyers en les fixant annuellement, les intérêts des bailleurs tant que des locataires seront sauvegardés.

Un autre membre admet que ce système pourrait constituer une solution, mais n'en aperçoit pas la différence, puisqu'il est, en effet, tenu compte également de la hausse du coût de la vie. Ce membre préfère cependant une adaptation conventionnelle, car l'expérience a démontré que lorsque l'adaptation annuelle autorisée par le Roi est annoncée, bon nombre de bailleurs ont augmenté les loyers,

zij er in normale omstandigheden niet eens zouden aan gedacht hebben.

Verscheidene leden gaan akkoord met deze laatste opmerking maar wijzen erop dat in de voorgestelde tekst de aanpassing facultatief is en slechts ingaat na aanvraag van de betrokken partij en dat zij slechts terugwerkende kracht heeft voor de maand van de aanvraag (art. 1728bis, § 3, art. 1728bis, § 2 nieuw).

Een ander lid is het niet eens met de bedoeling om in het kader van deze wet een prijsbeleid te voeren en meent dat men de problemen niet mag mengen.

De Minister vestigt de aandacht op twee punten :

1° het automatisme van de indexering werd reeds ingevoerd in sommige sectoren zoals deze van de lonen en de plafonds voor de sociale zekerheid;

2° het voorgestelde stelsel beoogt een evenwicht tussen een autoritair systeem en de totale vrijheid. De contractuele vrijheid is de algemene regel, maar ze wordt door de Koning beperkt wanneer bijzondere economische omstandigheden zulks vereisen.

Een lid vestigt er de aandacht op dat men niet moet lezen « zal verhoogd » maar wel « kan worden verhoogd of verlaagd ».

Op een vraag van een ander lid of dit betekent dat de huurprijs wordt geblokkeerd antwoordt de Minister dat de Koning kan bepalen dat de prijs niet wordt verhoogd.

Een lid wenst te onderstrepen dat het duidelijk moet zijn dat de Koning de prijsverhoging kan bepalen wanneer bijzondere omstandigheden invloed hebben op de huurprijs.

Een ander lid is het eens met deze opmerking. De gevolgen moeten van algemene aard zijn om de maatregel te verantwoorden. Het moet bijvoorbeeld gaan om een energiecrisis en niet om een staking.

De heer Bob Cools dient een subamendement in om de woorden « wanneer bijzondere economische omstandigheden het vereisen » te vervangen door de woorden « indien het inflatieritme de levensstandaard zou aantasten » (Stuk n° 120/6).

Deze nieuwe tekst zal het mogelijk maken de huurprijzen te blokkeren indien de index met 11 of 12 % stijgt.

De Minister vreest dat het probleem van de discretionaire macht niet wordt opgelost omdat de criteria ontbreken.

Hierop wordt door de auteur van het subamendement geantwoord dat het volstaat dat de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen de loonsverhoging overschrijdt.

Een lid doet opmerken dat de tekst van deze paragraaf aan de Koning een vrij grote bevoegdheid geeft. Tot nu toe behoorde deze materie tot de bevoegdheid van het Parlement dat terzake uitzonderingswetgevingen goedkeurde.

Een ander lid is van oordeel dat deze bevoegdheid wel aan de Koning kan verleend worden maar dat dit niet in het Burgerlijk Wetboek moet geregeld worden.

Een lid vreest dat een dergelijke regeling bij koninklijk besluit wantrouwen wekt bij de investeerders die in deze moeilijke economische periode al voldoende geremd worden. Om het huisvestingsbeleid te bevorderen moet alleen de wetgever over dergelijke bevoegdheid beschikken. Dientengevolge dient de heer Havelange een subamendement in ertoe strekkende § 5 weg te laten (Stuk n° 120/4-1).

bien qu'en des circonstances normales, il n'y auraient même pas songé.

Divers membres se rallient à cette dernière observation, tout en soulignant que l'adaptation est facultative dans le texte proposé, qu'elle ne prend cours qu'après une demande émanant de la partie intéressée et qu'elle n'a d'effet rétroactif que pour le mois de la demande (art. 1728bis, § 3, art. 1728bis, § 2 nouveau).

Un autre membre ne peut marquer son accord sur l'intention de mener une politique des prix dans le cadre de la présente loi et il estime qu'il ne peut être permis de faire interférer les problèmes.

Le Ministre attire l'attention sur deux points :

1° l'automatisme de l'indexation a déjà été instauré dans certains secteurs comme celui des salaires et des plafonds en matière de sécurité sociale;

2° le système proposé vise un équilibre entre un système autoritaire et la liberté totale. La liberté contractuelle est la règle générale, mais elle est limitée par le Roi lorsque des conditions économiques spéciales l'exigent.

Un membre attire l'attention sur le fait qu'il ne faut pas lire « sera majoré » mais bien « peut être majoré ou réduit ».

En réponse à la question d'un autre membre si cela signifie que le loyer est bloqué, le Ministre précise que le Roi peut stipuler que le prix ne sera pas majoré.

Un membre souligne qu'il convient de dire clairement que le Roi peut décider la majoration des prix si des conditions spéciales influencent le loyer.

Un autre membre marque son accord sur cette observation. Les conséquences doivent être d'ordre général pour justifier l'intervention. Il doit s'agir, par exemple, d'une crise de l'énergie et non d'une grève.

M. Bob Cools présente un sous-amendement tendant à remplacer les mots « lorsque les circonstances économiques spéciales l'exigent » par les mots « si le taux de l'inflation devait attaquer le niveau de vie général » (Doc. n° 120/6).

Ce nouveau texte permettra de bloquer les loyers si l'indice des prix augmente de 11 ou de 12 %.

Le Ministre craint que le problème du pouvoir discrétionnaire ne soit pas résolu par l'absence de critères.

L'auteur du sous-amendement répond qu'il suffit que l'augmentation de l'indice des prix à la consommation dépasse l'augmentation des salaires.

Un membre fait remarquer que le texte de ce paragraphe confère au Roi des pouvoirs assez étendus. Jusqu'à présent cette matière relevait de la compétence du Parlement, lequel a voté des législations d'exception en la matière.

Un autre membre estime que ce pouvoir peut être conféré au Roi, mais que ce point ne doit pas être réglé dans le Code civil.

Un membre craint que cette procédure de l'arrêté royal ne suscite la méfiance des investisseurs dont l'action est déjà suffisamment freinée en cette période difficile du point de vue économique. En vue de promouvoir la politique du logement, c'est uniquement le législateur qui doit disposer de ce pouvoir. En conséquence, M. Havelange présente un sous-amendement visant à supprimer le § 5 (Doc. n° 120/4-1).

Een gelijkaardig subamendement wordt ingediend door de heer Grafé (Stuk n° 120/4-II).

Deze materie zou, aldus een ander lid, het voorwerp dienen uit te maken van een kaderwet. Inderdaad, wanneer de economische toestand een huurprijsbeperking vereist, moeten ook in andere sectoren maatregelen worden genomen. Het Parlement moet echter bevoegd blijven om te beoordelen of de economische omstandigheden die dergelijke maatregelen moeten verantwoorden al dan niet aanwezig zijn en of aan de uitvoerende macht een volmacht dient verleend te worden. De heer Defraigne dient een subamendement in ertoe strekkende § 5 weg te laten (Stuk n° 120/3).

Na het advies van de Ministerraad te hebben ingewonnen stelt de Minister voor deze paragraaf weg te laten. De Regering is inderdaad van oordeel dat wanneer dergelijke economische omstandigheden een beleid van huurprijsaanpassing verantwoorden ook de tussenkomst van de overheid in andere sectoren noodzakelijk is.

De subamendementen van de heren Defraigne, Grafé en Havelange worden eenparig aangenomen en § 5 wordt derhalve weggelaten.

Dientengevolge vervalt het subamendement van de heer Bob Cools.

Art. 1728bis, § 6 (art. 1728bis, § 3 nieuw)

Een lid verklaart dat deze paragraaf hier op zijn plaats is omdat het voor de lezer gemakkelijker is een dergelijke bepaling in ieder artikel terug te vinden dan in een slotbepaling van de wet.

Wel wenst hij echter te weten of de nietigheid van rechtswege terugslaat op de desbetreffende contractuele bepalingen dan wel op de ganse overeenkomst.

Een ander lid geeft er de voorkeur aan dat de woorden « contractuele bepalingen » worden behouden om duidelijk aan te tonen dat het gaat om de contractuele bepalingen die strijdig zijn met het huidige artikel en niet om de overeenkomst zelf.

De Minister herinnert eraan dat in ieder geval deze paragraaf moet behouden blijven daar de inhoud van het artikel anders aanvullend is.

De heer Havelange heeft een subamendement ingediend dat in hoofddorde ertoe strekt § 6 en, in bijkomende orde, de woorden « van rechtswege » en « tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen » weg te laten (Stuk n° 120/4-I).

Het subamendement in hoofddorde is het logisch gevolg van zijn amendement op artikel 1, § 1, 1^{ste} lid. Het subamendement in bijkomende orde heeft tot doel te voorkomen dat alleen de verhuurder de nietigheid van rechtswege zou moeten ondergaan. De indiener van het subamendement meent dat een ongelijke behandeling van beide partijen conflict-situaties kan doen ontstaan, die precies moeten uitgesloten worden, en dat de onroerende investeringen niet nog meer moeten ontmoedigd worden.

De Minister verklaart daarentegen dat de mogelijkheid moet worden behouden om de huurder liberaliteiten toe te staan waardoor precies de gevreesde conflict-situaties zullen uitgesloten worden.

Een ander lid meent dat het normaal is dat mag worden afgeweken ten gunste van de huurder.

Rekening houdend met de bespreking van artikel 1728, § 1, eerste lid (nieuw), stelt de Minister een nieuwe paragraaf voor die door de weglating van de §§ 2 en 5 en door

Un sous-amendement analogue est présenté par M. Grafé (Doc. n° 120/4-II).

Un autre membre estime que cette matière devrait faire l'objet d'une loi-cadre. En effet, lorsque la situation économique requiert une limitation des loyers, des mesures doivent également être prises en d'autres secteurs. Le Parlement doit toutefois conserver le pouvoir d'apprécier si les conditions économiques qui doivent justifier de telles mesures sont réunies ou non et si une délégation de pouvoirs doit être accordée au pouvoir exécutif. M. Defraigne présente un sous-amendement visant à supprimer le § 5 (Doc. n° 120/3).

Après avoir consulté le Conseil des ministres, le Ministre propose de supprimer ce paragraphe. Le Gouvernement estime, en effet, que si les circonstances économiques justifient une politique d'adaptation des loyers, l'intervention des pouvoirs publics dans d'autres secteurs sera requise également.

Les sous-amendements de MM. Defraigne, Grafé et Havelange sont adoptés à l'unanimité et le § 5 est, dès lors, supprimé.

En conséquence, le sous-amendement de M. Bob Cools devient sans objet.

Art. 1728bis, § 6 (art. 1728bis, § 3 nouveau)

Un membre déclare que ce paragraphe doit se trouver à cet endroit, étant donné qu'il est plus facile au lecteur de retrouver une telle disposition dans chaque article plutôt que dans une disposition finale de la loi.

Il désire toutefois savoir si la nullité de plein droit s'applique aux dispositions contractuelles en question ou à l'ensemble du bail.

Un autre membre préfère que les mots « dispositions contractuelles » soient maintenus afin d'indiquer clairement qu'il s'agit des dispositions contractuelles qui sont contraires au présent article et non du bail proprement dit.

Le Ministre rappelle qu'il faut, en tout état de cause, maintenir ce paragraphe, faute de quoi le contenu de l'article aurait un caractère supplétif.

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n° 120/4-I) visant, en ordre principal, à supprimer le § 6 et, en ordre subsidiaire, à supprimer les mots « de plein droit, sauf si elles profitent au preneur ».

Le sous-amendement en ordre principal est la suite logique de l'amendement du même auteur à l'article 1, § 1, premier alinéa. Le sous-amendement en ordre subsidiaire vise à éviter que la nullité de plein droit joue uniquement au détriment du bailleur. L'auteur de l'amendement estime que le traitement différent des deux parties peut être générateur de situations conflictuelles qu'il convient précisément d'exclure et qu'il ne faut pas décourager encore davantage les investisseurs immobiliers.

Le Ministre déclare, par contre, qu'il faut maintenir la possibilité d'accorder au preneur des libéralités permettant précisément d'éviter les situations conflictuelles en question.

Un autre membre estime qu'il est normal que des dérogations soient possibles en faveur du locataire.

Tenant compte de la discussion de l'article 1728, § 1, premier alinéa (nouveau), le Ministre propose un paragraphe nouveau qui, du fait de la suppression des §§ 2 et 5 et

het overbrengen van § 4 naar een nieuw artikel omgevormd wordt tot een § 3 die luidt als volgt :

« § 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Daar door deze tekst de absolute nietigheid wordt vervangen door de relatieve nietigheid, trekken de heren Grafé en Havelange hun respectieve subamendementen in (Stukken n^os 120/4-II en 120/4-I).

De heer Havelange wenst zijn subamendement (Stuk n^o 120/10-III) te handhaven en wijzigt het als volgt : « de in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen ».

Het subamendement wordt verworpen met 17 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

De nieuwe § 3 wordt eenparig aangenomen.

Art. 1728bis, § 7 (art. 1728bis, § 4 nieuw)

De heer Havelange heeft een subamendement ingediend ertoe strekkende deze paragraaf weg te laten, zulks in aansluiting met een vorig amendement waarbij hij had voorgesteld dat artikel 1728bis te vervangen door artikel 1753bis, waardoor de inhoud van artikel 1728bis zou ondergebracht worden in Afdeling II die uitsluitend betrekking heeft op de woninghuur, en de landpacht derhalve uiteraard werd uitgesloten (Stuk n^o 120/4-I).

De heer Grafé heeft een gelijkaardig subamendement ingediend (Stuk n^o 120/4-II). Ingevolge de nieuwe indeling die door de Regering wordt voorgesteld en die aan de bezorgdheid van de auteurs tegemoet komt, worden die subamendementen ingetrokken.

De nieuwe paragraaf 4 wordt eenparig aangenomen.

Art. 1728bis, § 8 (nieuw)

De heer Bob Cools dient een subamendement in ertoe strekkende een § 8 in te voegen luidende als volgt : « De verhuurder is gehouden een geschreven huurovereenkomst te overhandigen bij het afsluiten van een overeenkomst » (Stuk n^o 120/6).

De auteur van dit subamendement beoogt hierdoor aan de contracterende partijen een betere informatie te verschaffen en de huurder méér waarborgen te geven.

Een lid wijst erop dat dit subamendement ten eerste in geen sanctie voorziet en ten tweede geen zekerheid verschaft dat een geschreven huurovereenkomst gunstiger is voor de huurder dan de mondelinge overeenkomst die hij eerst had gesloten.

Hierop antwoordt de auteur van het subamendement dat de meeste conflictsituaties ontstaan ingevolge het ontbreken van een geschrift. Voor wat betreft het ontbreken van een sanctie, vergelijkt hij dit systeem met een verkeersteken « uitgezonderd plaatselijk verkeer ». Het is niet mogelijk te bewijzen dat men al dan niet in de bedoelde straat hoeft te zijn. De aanwezigheid van het verkeersteken heeft evenwel een gunstige invloed op de weggebruikers.

Een ander lid wijst erop dat een dergelijke morele sanctie niet doeltreffend zal zijn. Het zou beter zijn een bepaling in te lassen zoals deze van artikel 3 van de pachtwet die voorschrijft dat ingeval de pacht niet schriftelijk is vastgelegd, degene die in het bezit is van een landeigendom het bewijs mag leveren van het bestaan van de overeenkomst door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Een ander lid doet opmerken dat zo er geen geschreven overeenkomst is er ook geen indexaanpassingsclausule kan zijn, wat in het voordeel van de huurder uitvalt daar zoals bepaald in § 1 de huurprijs onveranderlijk blijft.

de la transposition du § 4 vers un nouvel article, se transforme en un § 3, libellé comme suit :

« § 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles, sauf si elles profitent au preneur. »

Ce texte substituant à la nullité absolue la nullité relative, MM. Grafé et Havelange retirent leurs sous-amendements respectifs (Doc. n^os 120/4-II et 120/4-I).

M. Havelange souhaite maintenir son sous-amendement (Doc. n^o 120/10-III) et il le modifie comme suit : « Les dispositions visées par le présent article sont impératives, sauf si elles profitent au preneur ».

L'amendement est rejeté par 17 voix contre 1 et 1 abstention.

Le nouveau § 3 est adopté à l'unanimité.

Art. 1728bis, § 7 (art. 1728bis, § 4 nouveau)

M. Havelange a présenté un sous-amendement visant à supprimer ce paragraphe et ce, dans la ligne logique d'un précédent amendement par lequel il avait proposé de remplacer l'article 1728bis par l'article 1753bis, transférant le contenu de l'article 1728bis à la Section II laquelle a trait uniquement aux baux d'habitation et exclut, dès lors, de ce fait les baux ruraux (Doc. n^o 120/4-I).

M. Grafé a présenté un sous-amendement similaire (Doc. n^o 120/4-II). Par suite de la nouvelle subdivision que propose le Gouvernement et qui rencontre les préoccupations des auteurs, les sous-amendements sont retirés.

Le nouveau § 4 est adopté à l'unanimité.

Art. 1728bis, § 8 (nouveau)

M. Bob Cools présente un amendement visant à insérer un § 8, libellé comme suit : « Le bailleur est tenu, lors de la conclusion d'un contrat, de remettre au preneur un bail écrit » (Doc. n^o 120/6).

Le sous-amendement vise à assurer ainsi une meilleure information aux parties contractantes tout en accordant plus de garanties au preneur.

Un membre fait observer en premier lieu que cet amendement ne prévoit aucune sanction et en second lieu qu'il ne donne aucune certitude qu'un bail écrit sera plus favorable au preneur que le bail verbal qu'il avait tout d'abord conclu.

L'auteur du sous-amendement répond que la plupart des conflits trouvent leur origine dans l'absence de tout écrit. En ce qui concerne l'absence de sanction, il compare le système qu'il préconise au signal « sauf circulation locale ». Il n'est pas possible de prouver que l'on devait ou que l'on ne devait pas circuler dans la rue en question. La présence de la signalisation exerce toutefois une influence bienfaisante sur les usagers de la route.

Un autre membre souligne qu'une sanction morale de cet ordre ne sera pas efficace. Il serait préférable d'insérer une disposition comme celle de l'article 3 de la législation sur le bail à ferme, lequel prévoit que le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession d'un bien rural peut apporter la preuve de l'existence d'un bail par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

Un autre membre fait remarquer que s'il n'y a pas de bail écrit, il ne peut davantage y avoir de clause d'indexation, ce qui joue en faveur du locataire, étant donné qu'aux termes du § 1, le loyer demeure inchangé.

De Minister verklaart dat de rechten en de plichten van de twee partijen uitgebreid zullen toegelicht worden in een brochure waarin ook een modelcontract zal afgedrukt zijn.

Dienvolgens trekt de heer Bob Cools zijn subamendement in.

De heer Grafé dient een subamendement in ertoe strekkende een nieuw § 8 in te voegen luidend als volgt :

« De vorige paragrafen ontnemen de partijen de mogelijkheid niet de huurprijs geheel of gedeeltelijk vast te stellen volgens het omzetcijfer van de huurder, wanneer het gehuurde goed aangewend wordt voor de uitoefening van een handelsactiviteit.

Onder omzetcijfer wordt verstaan de verkoop — of huurprijs door de huurder toegepast voor alle produkten, goederen, waren of voor alle bedragen die hij ontvangen heeft voor diensten die hij verricht of uitgevoerd heeft ten voordele van zijn cliënten, taksen uitgezonderd. »

De auteur verantwoordt het subamendement als volgt : in de meeste commerciële centra bestaan er handelshuren waarvan het bedrag varieert volgens het omzetcijfer.

Deze praktijk bevredigt alle betrokken partijen en wordt trouwens ook in het buitenland zeer algemeen toegepast. Ze maakt het mogelijk bij de aanvang van de huur een betrekkelijk lage huurprijs vast te stellen die de ontwikkeling van de zaken van de huurder op de voet zal volgen. Daarenboven bieden de commerciële centra zelf aan de aldaar gevestigde handelaars tal van diensten en voordelen die rechtstreeks de uitbreiding van het omzetcijfer van de handelaars in de hand werken. Deze formule is volgens de indiener van het amendement door artikel 1728bis wel niet uitdrukkelijk verboden, doch vanwege de zeer algemene bewoordingen zou er twijfel kunnen bestaan en is het dus noodzakelijk elke verwarring te voorkomen (Stuk n° 120/11). Bovendien meent de auteur van het subamendement dat door de aanvaarding van het subamendement van de heer Uyttendaele op § 1, dat bepaalt dat de huurprijs onveranderlijk is (Stuk n° 120/4) en door het overbrengen van de bepaling (art. 1728bis, § 4) die een wijziging ingeval van tegenprestatie toelaat naar de afdeling die uitsluitend de woninghuur betreft, het onmogelijk is een dergelijke handelshuurovereenkomst te sluiten.

Een ander lid wijst erop dat de voorgestelde bepaling als algemene regel volkomen strijdig is met het beginsel van de herziening van de huurprijs overeenkomstig artikel 6 van de wet op de handelsverhuring; dat is nochtans een gezonde regel die dit probleem zeker kan oplossen.

Ingevolge deze opmerking trekt de heer Grafé zijn subamendement in. Artikel 1 wordt zoals het gewijzigd werd en omgevormd tot een nieuw artikel 3 aangenomen met 16 stemmen bij 1 onthouding.

Art. 4

(Art. 2 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Het voorgesteld artikel luidt als volgt :

« Art. 1728ter. — § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, moeten alle lasten en kosten, aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Le Ministre déclare que les droits et devoirs des deux parties seront amplement commentés dans une brochure dans laquelle figurera également un contrat-type.

En conséquence, M. Bob Cools retire son sous-amendement.

M. Grafé présente un amendement visant à insérer un nouveau § 8, libellé comme suit :

« § 8. Les paragraphes précédents ne privent pas les parties de la faculté de fixer totalement ou partiellement le prix du bail en fonction du chiffre d'affaires du preneur lorsque les lieux loués sont affectés à l'exercice d'une activité commerciale.

Le chiffre d'affaires s'entend du prix de vente ou de location par le preneur de tous produits, biens, marchandises ou de toutes sommes perçues par lui pour des services rendus ou exécutés au profit de sa clientèle, taxes non comprises. »

L'auteur du sous-amendement justifie celui-ci comme suit : dans la plupart des centres commerciaux, des baux commerciaux existent dont le montant varie selon le chiffre d'affaires.

Cette pratique répond aux besoins de toutes les parties en cause et elle est d'ailleurs très généralement adoptée à l'étranger également. Elle permet de fixer au début du bail un loyer relativement peu élevé dont l'évolution suit le développement des affaires du preneur. En outre, les centres commerciaux offrent aux commerçants qui y sont établis de nombreux services et avantages qui favorisent directement l'augmentation du chiffre d'affaires de ces commerçants. L'auteur de l'amendement estime que, si cette formule n'est pas expressément interdite par l'article 1728bis, il peut néanmoins y avoir certains doutes à cet égard en raison des termes très généraux de l'article et qu'il est donc nécessaire de prévenir toute confusion (Doc. n° 120/11). De plus, l'auteur du sous-amendement estime qu'après l'adoption du sous-amendement de M. Uyttendaele au § 1, qui prévoit que le loyer reste immuable (Doc. n° 120/4) et après le transfert à la section relative au seul bail d'habitation de la disposition (art. 1728bis, § 4) qui autorise une modification en cas de contrepartie, il est impossible de conclure un bail commercial de ce genre.

Un autre membre fait observer que la disposition proposée comme règle générale est absolument contraire au principe de la révision du prix du loyer conformément à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux; c'est cependant une règle saine qui est certainement de nature à résoudre ce problème.

A la suite de ces observations, M. Grafé retire son sous-amendement. L'article 1, tel qu'il a été modifié et qui est devenu l'article 3 nouveau, est adopté par 16 voix et 1 abstention.

Art. 4

(Art. 2 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

L'article proposé est libellé comme suit :

« Art. 1728ter. — § 1. Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, tous les frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles, sauf si elles profitent au preneur. »

De heer Grafé heeft een subamendement ingediend ertoe strekkende de zinsmede « Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht » weg te laten (Stuk n° 120/4-II).

De Minister verklaart dat deze bepaling overeenstemt met verschillende andere artikelen van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Havelange dient een subamendement (Stuk n° 120/4-I) in ertoe strekkende § 1 te vervangen door wat volgt :

« § 1. Tenzij anders is overeengekomen, moeten alle lasten en kosten aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden gestaafd. Zulks gebeurt zonder verplaatsing van de stukken, gedurende een termijn van twee maanden na de verzending van de afrekening ».

De indiener van het subamendement is van oordeel dat wanneer de geschreven huurovereenkomst vrijelijk tussen de partijen gesloten is, deze zelf moeten kunnen beslissen of de lasten al dan niet in de huurprijs begrepen zijn of welke lasten door de verhuurder of door de huurder worden gedragen. Het artikel moet bijgevolg een aanvullend karakter hebben en het moet slechts toepassing vinden bij mondelinge overeenkomsten om de verplichtingen van elke partij te omschrijven.

De auteur van het subamendement vindt dit stelsel voordeliger én voor de huurder die zich niet meer moet bekommeren om het bedrag van de huur én voor de verhuurder die er geen ingewikkelde comptabiliteit moet op nahouden.

Hij wenst ook dat indien van de rekeningen bewijs moet worden geleverd, dit zonder verplaatsing van de stukken zou gebeuren daar het verhuurders die talrijke appartementen bezitten moeilijk is de stukken op te sturen.

Een lid steunt dit subamendement zowel wat betreft het bepalen van een forfaitair bedrag als wat betreft de niet-verplaatsing van de stukken. Hierbij merkt dit lid op dat men niet te veel moet willen reglementeren.

Een ander lid verklaart dat in de praktijk de stukken niet worden verplaatst en dat er slechts een fotocopye wordt toegezonden. Het lid herinnert er verder aan dat degene die een betaling eist ook de bewijzen moet leveren. Dit is een algemene regel en het is overbodig deze algemene regel telkens te vermelden.

De heer Uyttendaele die een subamendement heeft ingediend waarbij werd voorgesteld dat de bewijsstukken moeten worden voorgelegd (Stuk n° 120/7) trekt zijn subamendement in.

Het subamendement van de heer Havelange wordt verworpen met 14 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

De heer Uyttendaele stelt bij wijze van subamendement voor in de Nederlandse tekst het woord « gestaafd » te vervangen door het woord « bewezen ».

Deze wijziging wordt opgenomen in de nieuwe tekst die voorgesteld wordt door de Minister met het oog op de nieuwe indeling van het ontwerp.

Deze tekst luidt als volgt :

« Art. 4. — In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I, van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728^{ter} ingevoegd luidend als volgt :

« Art. 1728^{ter}. § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, moeten alle lasten en kosten aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden.

Op verzoek van de huurder moeten zij worden bewezen

M. Grafé présente un sous-amendement visant à supprimer la phrase « sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme » (Doc. n° 120/4-II).

Le Ministre déclare que cette disposition correspond à divers autres articles du Code civil.

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n° 120/4-I) visant à remplacer le § 1 par ce qui suit :

« § 1. Sauf convention contraire, tous frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande; cette justification se fait sans déplacement de pièces, pendant une durée de deux mois après l'envoi du décompte ».

L'auteur du sous-amendement estime que lorsque le bail écrit est librement conclu entre les parties, celles-ci doivent pouvoir décider elles-mêmes si les charges sont ou non comprises dans le loyer et quelles sont les charges qui sont supportées par le bailleur ou le locataire. L'article doit, en conséquence, avoir un caractère supplétif et il ne doit intervenir que pour les baux verbaux en vue de préciser les obligations de chacune des parties.

L'auteur du sous-amendement trouve ce régime plus favorable tant pour le locataire, lequel n'a plus à se soucier du montant du loyer, que pour le bailleur, lequel est dispensé de la tenue d'une comptabilité compliquée.

Il souhaite également que, si les comptes doivent être prouvés, cela puisse se faire sans déplacement des documents, car il serait difficile aux bailleurs possédant de nombreux appartements d'envoyer ces documents.

Un membre appuie ce sous-amendement, tant en ce qui concerne la détermination d'un montant forfaitaire que le non-déplacement des documents. Ce membre fait observer qu'il ne faut pas vouloir trop réglementer.

Un membre déclare qu'en pratique les documents ne sont pas déplacés et que l'on se borne à envoyer une photocopye. Le membre rappelle, en outre, que celui qui demande paiement, doit également fournir la preuve de ce qui lui est dû. Il s'agit là d'une règle générale et il est inutile de la mentionner chaque fois.

M. Uyttendaele, qui avait présenté un sous-amendement (Doc. n° 120/7) imposant la présentation des pièces justificatives, retire son sous-amendement.

Le sous-amendement de M. Havelange est rejeté par 14 voix contre 2 et 1 abstention.

Par voie de sous-amendement, M. Uyttendaele propose de remplacer, dans le texte néerlandais, le mot « gestaafd » par le mot « bewezen ».

Cette modification est reprise dans le texte nouveau qui est proposé par le Ministre en vue d'une nouvelle subdivision du projet.

Ce texte est libellé comme suit :

« Art. 4. — Un article 1728^{ter}, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section I^{ère}, du même Code :

« Art. 1728^{ter}. § 1^{er}. Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, tous les frais et charges imposés au preneur doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct.

A la demande du preneur, ils doivent être prouvés.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig tenzij ze in in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Derhalve vervallen de subamendementen van de heren Havelange en Grafé (Stuk n° 120/4-I en II) die ertoe strekken artikel 1728ter naar Afdeling II over te plaatsen.

Het subamendement van de heer Grafé (Stuk n° 120/4-II) dat ertoe strekt deze bepaling niet op de pachtwet toe te passen vervalt eveneens ingevolge de bespreking van artikel 1, § 1 (art. 3, § 1 nieuw).

Daar de nieuwe § 2 in een betrekkelijke nietigheid voorziet worden ook de subamendementen van de heer Grafé (Stuk n° 120/4-II) en Havelange (Stuk n° 120/4-I en Stuk n° 120/10) ingetrokken.

Het nieuwe artikel 4 wordt aangenomen met 15 tegen 1 stem.

Art. 5

(Art. 3 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Ingevolge de nieuwe indeling van de tekst vervallen de subamendementen van de heren Grafé en Havelange (Stuk n° 120/4-I en II) daar bedoelde subamendementen tot doel hadden artikel 1728quater over te brengen naar Afdeling II.

Diensvolgens vervallen ook hun subamendementen die ertoe strekken § 3 weg te laten, met het doel dit artikel niet op de landpacht toepasselijk te maken.

Wat betreft § 2, stelt de Regering de volgende nieuwe tekst voor : « § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig. »

De oorspronkelijke voorziene absolute nietigheid wordt aldus vervangen door een relatieve nietigheid, zodat de subamendementen van de heren Grafé (Stuk n° 120/4-II) en Havelange (Stuk n° 120/4-I en Stuk n° 120/10) vervallen.

In het tweede lid van § 1 wordt bepaald dat de teruggave slechts van toepassing is op de vervallen en betaalde bedragen van de twaalf maanden die aan het verzoek voorafgaan.

Op de vraag van een lid waarom deze termijn op twaalf maanden werd vastgesteld, antwoordt de Minister dat deze bepaling werd overgenomen uit de wet van 10 april 1975.

Een lid wenst dat men zich zou inspireren door de bepalingen van de pachtwet inzake de te veel betaalde pacht. De pachter kan de pacht die hij teveel heeft betaald gedurende een termijn van vijf jaar vóór de beëindiging van de pacht gedurende één jaar te rekenen vanaf de beëindiging van de pacht terugvorderen.

De Minister is ontvankelijk voor de opmerking dat de verhuurder overeenkomstig artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek over een termijn van vijf jaar beschikt om de niet-betaalde huur te vorderen.

De huurder zou over eenzelfde termijn moeten beschikken voor de teruggave van de teveel betaalde huur; ten einde tussen beide partijen tot een evenwicht te komen.

De Commissie verklaart zich akkoord met een termijn van vijf jaar.

Derhalve trekt de heer Havelange zijn subamendement in waarbij een termijn van 18 maanden wordt voorgesteld (Stuk n° 120/4-I).

Volgens de bepaling van § 1, 1^e lid, dient het verzoek tot terugbetaling te geschieden bij één ter post aangetekende brief.

Verscheidene leden achten het gebruik van een aangetekende brief nutteloos.

De Commissie gaat ermee akkoord de laatste zin van § 1, 1^e lid, luidend als volgt : « Dit verzoek gebeurt bij ter post aangetekende brief » weg te laten.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du preneur. »

Les sous-amendements de M. Havelange et Grafé (Doc. n° 120/4-I et II) visant à transférer l'article 1728 à la Section II, deviennent ainsi sans objet.

Le sous-amendement de M. Grafé (Doc. n° 120/4-II) visant à ne pas appliquer cette disposition à la législation sur le bail à ferme, devient également sans objet, et ce à la suite de la discussion de l'article 1, § 1 (art. 3, § 1 nouveau).

Le nouveau § 2 prévoyant la nullité relative, les sous-amendements de M. Grafé (Doc. n° 120/4-II) et Havelange (Doc. n°s 120/4-I et 120/10) sont également retirés.

Le nouvel article 4 est adopté par 15 voix contre 1.

Art. 5

(Art. 3 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Par suite d'une nouvelle présentation du texte les sous-amendements de M. Grafé et Havelange (Doc. n° 120/4-I et II) deviennent sans objet, étant donné que ces sous-amendements visaient à transférer l'article 1728quater à la Section II.

Par conséquent deviennent également sans objet leurs sous-amendements visant à supprimer le § 3 afin que cet article ne soit pas applicable aux baux à ferme.

En ce qui concerne le § 2, le Gouvernement propose le texte suivant : « § 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles. »

Ainsi la nullité absolue, telle qu'elle avait été initialement prévue, est-elle remplacée par une nullité relative, de sorte que les sous-amendements de MM. Grafé (Doc. n° 120/4-II) et Havelange (Doc. n° 120/4-I et Doc. n° 120/10) deviennent sans objet.

Le deuxième alinéa du § 1 prévoit que la restitution n'est exigible que pour les montants échus et payés des douze mois qui précèdent la demande.

Un membre demande pourquoi ce délai a été fixé à 12 mois. Le Ministre répond que cette disposition est reprise de la loi du 10 avril 1975.

Un membre souhaite que l'on s'inspire des dispositions de la loi sur les baux à ferme en ce qui concerne les fermages versés indûment. Le fermier dispose d'un délai d'un an après l'expiration du bail à ferme pour réclamer les fermages qu'il a versés indûment pendant les 5 années ayant précédé l'expiration de son bail.

Le Ministre est sensible à la remarque selon laquelle l'article 2277 du Code civil prévoit que le bailleur dispose d'un délai de 5 ans pour réclamer le paiement des loyers non versés.

Le preneur devrait disposer d'un délai identique pour réclamer la restitution des loyers qu'il a versés indûment. Cette disposition placerait les deux parties sur le même pied.

La commission marque son accord sur le délai de 5 ans.

M. Havelange retire dès lors son sous-amendement (Doc. n° 120/4-I) qui proposait un délai de 18 mois.

Le § 1, premier alinéa, prévoit que la demande de remboursement doit se faire par lettre recommandée à la poste.

Plusieurs membres estiment que l'usage d'une lettre recommandée est inutile.

La commission marque son accord sur la suppression de la dernière phrase du § 1, premier alinéa, qui est libellé comme suit : « Cette demande est faite par lettre recommandée à la poste ».

Dientengevolge vervalt het subamendement van de heer Van Belle, dat tot doel had de woorden « ter post aangetekende brief » te vervangen door de woorden « brief met ontvangstbewijs ».

De heer Havelange stelt vervolgens voor de eerste zin van § 1, 1^e lid, van zijn subamendement (Stuk n^o 120/4-I) te vervangen door de woorden : « Elk bedrag dat één van de partijen betaald heeft buiten hetgeen zij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet op haar verzoek worden terugbetaald ».

De Commissie is van oordeel dat het hier om zaakwarneming gaat en niet over een onverschuldigde betaling die beperkt zou zijn tot de huurprijs. Deze betaling is hier dan ook niet op haar plaats.

Het amendement wordt verworpen met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Vervolgens ontspint er zich een debat over het gebruik van de begrippen « vervallen en betaalde bedragen ».

Een lid vraagt waarom deze terminologie hier gebruikt wordt.

De Minister verklaart dat deze terminologie werd overgenomen uit de pachtwetgeving.

Een lid kant zich tegen het gebruik van het begrip « vervallen » omdat de bedragen, indien ze betaald werden alhoewel ze niet vervallen zijn, toch moeten terugbetaald worden.

Een ander lid is van mening dat ofwel het begrip « vervallen » moet afgeschaft worden ofwel het begrip « betaald of vervallen » moet gebruikt worden.

Om het behoud van de termen « vervallen en betaald » te verantwoorden geeft de Minister lezing van de motieven die voor de aanvaarding van deze terminologie in de pachtwetgeving werden aangehaald.

« Benevens de vermindering van de pachtprijs voor de toekomst kan door de pachter ook de teruggave worden gevorderd van de door hem betaalde pachtprizen die het wettelijk bedrag overschrijden.

Deze teruggave is evenwel enkel van toepassing op de vervallen en betaalde pachten tijdens de 5 jaren die aan het verzoek tot terugbetaling voorafgaan. Er kan dus geen teruggave worden gevorderd van de pachtprizen die vervallen waren voor de aanvang van bedoelde vijfjarige periode maar slechts in de loop ervan werden betaald en vanzelfsprekend ook niet van de pachtprizen die vervallen waren en betaald werden vóór de aanvang van deze periode. Anderzijds kan het volgens de Minister nooit de bedoeling van de wetgever geweest zijn de terugbetaling uit te sluiten van de pachtprizen die vervallen zijn in de loop van bedoelde periode maar slechts na verloop ervan werden betaald. Een dergelijke letterlijke interpretatie zou immers ontegensprekelijk ingaan tegen de geest van de wet tot beperking van de pachtprizen.

De vordering tot terugbetaling vanwege de pachter verjaart 1 jaar te rekenen vanaf de dag waarop hij het pachtgoed heeft verlaten. »

De Minister is van oordeel dat de tekst van het tweede lid van § 1 als volgt dient gesteld te worden :

« De teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen tijdens de 5 jaren die aan het verzoek voorafgaan. »

De heer Uyttendaele trekt zijn subamendement in dat ertoe strekte de vordering tot teruggave na 1 jaar te doen verjaren (Stuk n^o 120/7).

Dès lors, le sous-amendement de M. Van Belle tendant à remplacer les mots « lettre recommandée à la poste » par les mots « lettre avec accusé de réception » devient sans objet.

M. Havelange propose ensuite de remplacer la première phrase du § 1, premier alinéa, de son sous-amendement par les mots : « Toute somme que l'une des parties aurait payée au-delà de celles dues en application de la loi ou du bail lui sera remboursée à sa demande ».

La Commission estime qu'il s'agit, en l'occurrence, d'une gestion d'affaires et non d'un paiement indu qui se limiterait au loyer. Dès lors cette disposition ne trouve pas sa place ici.

L'amendement est rejeté par 15 contre 1 voix et une abstention.

Une discussion s'engage ensuite sur l'emploi des notions de « montants échus et payés ».

Un membre demande pourquoi cette terminologie est utilisée.

Le Ministre déclare que cette expression a été empruntée à la législation sur le bail à ferme.

Un membre s'oppose à l'emploi du terme « échus », étant donné que ces montants, s'ils ont été payés sans être échus, doivent néanmoins être remboursés.

Un autre membre estime qu'il convient de supprimer le terme « échus » ou bien qu'il faut utiliser « payés ou échus ».

Pour justifier le maintien de l'expression « échus et payés », le Ministre donne lecture des motifs qui ont été invoqués pour l'adoption de cette terminologie dans la législation sur les baux à ferme.

« Outre la réduction du fermage pour l'avenir, le preneur peut également demander la restitution des fermages qu'il a payés et qui dépassent le montant légal.

Cette restitution n'est toutefois exigible que pour les fermages échus et payés dans les 5 ans qui précèdent la demande. Il ne peut donc être demandé de restitution pour des fermages qui étaient échus avant le début du quinquennat précité mais qui n'ont été payés qu'au cours de celui-ci pas plus que pour des fermages échus et payés avant le début dudit quinquennat. D'autre part, le législateur ne peut jamais avoir eu l'intention, selon nous, d'exclure le remboursement des fermages venus à échéance au cours de la période précitée, mais payés seulement à l'issue de celle-ci. Une interprétation aussi littérale irait en effet incontestablement à l'encontre de l'esprit de la loi qui vise à limiter les fermages.

L'action en remboursement intentée par le preneur se prescrit par un an à compter du jour où il a quitté le bien loué. »

Le Ministre estime que le texte du deuxième alinéa du § 1 doit être libellé comme suit :

« La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande. »

M. Uyttendaele retire son sous-amendement prévoyant que l'action en recouvrement se prescrit par un an (Doc. n^o 120/7).

De tekst van artikel 5 (nieuw) zal derhalve als volgt luiden :

« Art. 1728quater. — § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dat hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald.

De teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen tijdens de 5 jaar die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van 1 jaar zoals bepaald in artikel 2277bis.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig.

§ 3. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de landpacht. »

Het nieuw artikel 5 wordt eenparig aangenomen.

Arts. 6 en 7

(Art. 4 en 5 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Deze artikelen worden samen besproken.

De door de Minister voorgestelde tekst van artikel 6 luidt als volgt :

Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1730. — § 1. Indien tussen verhuurder een huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het volgens die beschrijving ontvangen heeft met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Worden, nadat de plaatschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht, dan dient dit te worden vermeld in een bijvoegsel. Indien dit niet is gebeurd of indien de partijen geen akkoord bereiken over de aangebrachte veranderingen, mag de belanghebbende partij ervan het bewijs leveren met alle wetelijke middelen.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig. »

De door de Minister voorgestelde nieuwe tekst van artikel 7 luidt als volgt :

Artikel 1731 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen.

« Art. 1731. — § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

Elke partij kan, wanneer de huurtijd één jaar of meer bedraagt, van de andere eisen, dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zoniet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is.

Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek een deskundige aan om daartoe over te gaan.

Tegen het vonnis staat geen hoger beroep open.

Indien de huurtijd minder dan één jaar bedraagt, wordt de in het 2° lid bepaald termijn verkort tot acht dagen.

Le texte de l'article 5 (nouveau) sera donc libellé comme suit :

« Art. 1728quater. — § 1. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention lui seront remboursées à sa demande.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq années qui précèdent la demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2272bis.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles.

§ 3. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

Le nouvel article 5 est adopté à l'unanimité.

Art. 6 et 7

(Art. 4 et 5 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Ces articles sont discutés conjointement.

Le texte de l'article 6 qui est proposé par le Ministre est libellé comme suit :

L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1730. — § 1. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, mention doit en être faite dans un avenant. Si celui-ci n'a pas été fait ou à défaut d'accord entre les parties sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles. »

Le nouveau texte de l'article 7 qui est proposé par le Ministre est libellé comme suit :

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

« Art. 1731. — § 1. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé les avoir reçus dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail.

Chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé, contradictoirement et à frais communs pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés sinon au cours du premier mois d'occupation.

A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête introduite avant l'expiration du délai, un expert pour y procéder.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu à l'alinéa 2 est réduit à huit jours.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig.

§ 3. De bepalingen van het 2^e lid van § 1 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

In deze tekst werd rekening gehouden met subamendementen die door meerdere leden werden ingediend.

De subamendementen van de heren Uyttendaele (Stuk n^o 120/7) op artikel 4, Havelange (Stuk n^o 120/4-I, 2 en 3), Uyttendaele (Stuk n^o 120/7-3) en Grafé (Stuk n^o 120/9) op artikel 5 vervallen.

Daar de oorspronkelijk voorziene absolute nietigheid door een relatieve nietigheid wordt vervangen, vervallen ook de subamendementen van de heer Grafé (Stuk n^o 120/9-II) en Havelange (Stuk n^o 120/10) op artikel 4 en van de heer Havelange (Stuk n^o 120/4-I, 4 en 120/10) op artikel 5.

Art. 1730

De heer Van Belle dient een subamendement in (Stuk n^o 120/11) ertoe strekkende in § 1, lid 1, de woorden « ouderdom of » weg te laten.

Volgens dit subamendement zou de huurder het gehuurde goed moeten teruggeven zoals hij het volgens de plaatsbeschrijving heeft ontvangen, met uitzondering van hetgeen door overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

De indiener van het subamendement meent dat zeer moeilijk kan bewezen worden dat iets door ouderdom tenietgaat of beschadigd wordt.

De Minister antwoordt dat deze paragraaf voorkomt in de huidige tekst van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Ook vreest de indiener van het subamendement dat indien de huurder niet instaat voor het tenietgaan of de beschadiging door ouderdom, dit een aanmoediging zou zijn om het gehuurde goed niet te onderhouden en het te verwaarlozen.

Na de verklaring van de Minister dat de plaatsbeschrijving als basis zal dienen voor het onderscheid tussen wat door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd en wat door verzuim is tenietgegaan of beschadigd en dat in het verleden de rechtspraak meestal zonder veel moeilijkheden dit onderscheid heeft kunnen maken, trekt de heer Van Belle zijn subamendement in.

Een ander lid acht het woord « veranderingen » te zwak om een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving te verantwoorden. Het meent daarentegen dat alleen verbouwingswerken waarvoor een bouwvergunning nodig is in een bijvoegsel zouden moeten opgenomen worden.

Daarenboven zou de bouwvergunning als een duidelijk bewijs kunnen dienen; immers indien de partijen geen bijvoegsel hebben doen opstellen of geen akkoord hebben bereikt over de aangebrachte veranderingen, mag de belanghebbende daarvan het bewijs leveren met alle wettelijke middelen. Dit zal echter in vele gevallen zeer moeilijk zijn.

Hierop repliceert een ander lid dat er overeenkomstig artikel 44 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening geen bouwvergunning vereist is voor instandhoudings- of onderhoudswerken.

De heer Grafé dient een subamendement in (Stuk n^o 120/9-I) waarbij hij voorstelt de woorden « belangrijke veranderingen » te vervangen door het woord « werken ». Dit subamendement is gesteund op de overweging dat het begrip « werken » minder subjectief is en talloze geschillen zal vermijden, vooral wanneer er geen proces-verbaal van de werken bestaat.

Daarenboven sluit het woord « werken » zowel binnen als buitenwerken in. Meerdere leden menen dat deze terminologie niet duidelijker is dan deze die door de Regering wordt voorgesteld. Het gevaar bestaat, zo menen zij, dat ver-

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles.

§ 3. Les dispositions du § 1, alinéa 2, ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

Ce texte tient compte des sous-amendements qui ont été présentés par plusieurs membres.

Les sous-amendements de MM. Uyttendaele (Doc. n^o 120/7) à l'article 4, Havelange (Doc. n^o 120/4-I, 2 et 3), Uyttendaele (Doc. n^o 120/7-3) et Grafé (Doc. n^o 120/9) à l'article 5 tombent.

La nullité absolue initialement prévue étant remplacée par une nullité relative, les amendements de MM. Grafé (Doc. n^o 120/9-II) et Havelange (Doc. n^o 120/10) à l'article 4 et de M. Havelange (Doc. n^{os} 120/4-I, 4 et 120/10) à l'article 5 tombent.

Art. 1730

M. Van Belle présente un sous-amendement (Doc. n^o 120/11) visant à supprimer, au § 1, premier alinéa, les mots « vétusté ou ».

Aux termes de ce sous-amendement, le preneur devrait rendre le bien loué tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par force majeure.

L'auteur du sous-amendement estime qu'il est très difficile de prouver qu'une chose a péri ou a été dégradé par vétusté.

Le Ministre répond que ce paragraphe figure dans le texte actuel de l'article 1730 du Code civil.

L'auteur du sous-amendement craint également que si le preneur n'est pas responsable de ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté, cela ne soit un encouragement à négliger ou à ne pas entretenir le bien loué.

Le Ministre ayant déclaré que l'état des lieux servira de base en vue de faire la distinction entre ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté et ce qui a péri ou a été dégradé par négligence et que dans le passé, la jurisprudence n'a guère éprouvé de difficultés à faire cette distinction, M. Van Belle retire son sous-amendement.

Un autre membre estime que le mot « modifications » est trop faible pour justifier un avenant à l'état des lieux. Il est, en revanche, d'avis que seules les transformations pour lesquelles un permis de bâtir est nécessaire doivent faire l'objet d'un avenant.

En outre, le permis de bâtir pourrait constituer une preuve certaine. En effet, si les parties n'ont pas fait établir d'avenant ou ne se sont pas mises d'accord sur les modifications intervenues, la partie intéressée peut en apporter la preuve par toutes voies de droit. Toutefois, cela sera très difficile dans de nombreux cas.

Un autre membre répond que l'article 44 de la loi sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme ne prévoit pas que les travaux de conservation et d'entretien doivent faire l'objet d'un permis de bâtir.

M. Grafé présente un sous-amendement (Doc. n^o 120/9-I) tendant à remplacer les mots « modifications importantes » par le mot « travaux ». Ce sous-amendement est fondé sur la considération que la notion de « travaux » est moins subjective et permettra d'éviter de nombreux conflits, notamment lorsqu'il n'existe pas de procès-verbal des travaux.

En outre, le mot « travaux » désigne aussi bien des travaux intérieurs que des travaux extérieurs. Plusieurs membres estiment que ces termes ne sont pas plus précis que ceux qui sont proposés par le Gouvernement. Ils estiment

beteringen zoals het aanbrengen van centrale verwarming of het inrichten van een badkamer niet als « werken » zouden worden aangezien.

De Minister voegt er nog aan toe dat een meer preciese term dan « belangrijke veranderingen » moeilijk zal te vinden zijn en dat best aan de vrederechter wordt overgelaten om te oordelen of er al dan niet belangrijke veranderingswerken werden uitgevoerd.

Hierop trekt de heer Grafé zijn subamendement in.

Een lid is van oordeel dat de draagwijdte van § 1 te verstrekkend is omdat ingeval er geen bijvoegsel werd opgemaakt of er geen akkoord werd bereikt voor het aanbrengen van veranderingen, de belanghebbende partij het bewijs daarvan kan leveren; dit impliceert dat er werken kunnen uitgevoerd worden zonder toestemming van de eigenaar.

Daar het ondenkbaar is dat zonder gemeen overleg veranderingen worden aangebracht, stelt de heer Havelange voor dat de aanvang van het 2^e lid zou gewijzigd worden als volgt: « Worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, in gemeen overleg belangrijke veranderingen aangebracht... ».

Deze bepaling zou tot gevolg hebben dat de huurder naar eigen goeddunken en zonder de toestemming van de eigenaar verbeteringswerken kan uitvoeren.

Er wordt op gewezen dat er drie soorten veranderingswerken bestaan: de nodige werken die dienen betaald te worden, de verfraaiingswerken waarvoor geen terugbetaling kan gevorderd worden en ten slotte nuttige werken waarover discussie kan ontstaan.

De Minister meent dat hier twee begrippen verward worden. Dit artikel handelt uitsluitend over de plaatsbeschrijving. Het probleem van de veranderingen aan het verhuurde goed wordt door andere bepalingen geregeld.

Bovendien herinnert de Minister eraan dat indien de eigenaar niet akkoord gaat met werken die in de woning worden verricht, hij in elk geval de vrederechter kan verzoeken die werken op kosten van de huurder te doen afbreken. Indien tussen verhuurder en huurder een plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed immers teruggeven zoals hij het overeenkomstig die plaatsbeschrijving heeft ontvangen.

Een lid meent dat er een zekere ongelijkheid bestaat tussen het eerste en het tweede lid van § 1. In het eerste lid is er ingeval van plaatsbeschrijving ten aanzien van de huurder in een sanctie voorzien die erin bestaat dat hij het gehuurde goed dient terug te geven overeenkomstig de beschrijving in het proces-verbaal van plaatsbeschrijving. In het tweede lid is niet in een sanctie voorzien wanneer er geen bijvoegsel werd opgesteld. Alsdan moet de benadeelde partij het bewijs leveren met alle wettelijke middelen. Dit wekt de indruk, aldus het lid, dat het tweede lid van § 1 overbodig is.

Andere leden doen opmerken dat er op dit stuk ook tegenstrijdigheid is met de bepaling van artikel 1731, § 1, waarin bepaald wordt dat indien er geen plaatsbeschrijving is, de huurder vermoed wordt het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

De mogelijkheid om bij ontstentenis van een plaatsbeschrijving, een beroep te doen op de vrederechter om een deskundige aan te stellen teneinde tot een plaatsbeschrijving over te gaan wanneer er geen akkoord tussen partijen gesloten wordt, zou volgens de heer Baert ook moeten gelden wanneer er geen bijvoegsel werd opgesteld en er desbetreffend geen akkoord kan bereikt worden. Bij wijze van amendement stelt hij derhalve volgende tekst voor:

qu'il n'est nullement exclu que des améliorations telles que l'installation du chauffage central ou d'une salle de bains ne soient pas considérées comme des « travaux ».

Le Ministre ajoute qu'il sera difficile de trouver des termes plus précis que « modifications importantes » et qu'il est préférable de laisser au juge de paix le soin d'apprécier si des travaux importants ou non ont été exécutés.

En conclusion de cette discussion, M. Grafé retire son sous-amendement.

Un membre estime que le § 1 a une portée trop étendue, étant donné que si les modifications apportées n'ont fait l'objet d'aucun avenant, ni accord, la partie intéressée peut en apporter la preuve; ceci implique que des travaux peuvent être effectués sans l'accord du propriétaire.

Étant donné qu'il est inconcevable que des modifications soient apportées sans commun accord, M. Havelange propose de libeller comme suit le début du deuxième alinéa: « Si des modifications importantes ont été apportées de commun accord après l'état des lieux... ».

Cette disposition aurait pour effet de permettre au locataire d'exécuter des travaux d'amélioration comme bon lui semble et sans l'autorisation du propriétaire.

Il est fait observer qu'il existe trois sortes de modifications: premièrement, les travaux nécessaires qui doivent être payés; deuxièmement, les embellissements, pour lesquels aucun remboursement ne peut être réclamé et, enfin, les travaux utiles, qui peuvent donner lieu à discussion.

Le Ministre estime que deux notions sont confondues en l'occurrence. Cet article concerne uniquement l'état des lieux. Le problème des modifications apportées au bien loué est réglé par d'autres dispositions.

En outre, le Ministre rappelle que si le propriétaire ne marque pas son accord sur les travaux qui sont effectués dans son habitation, il peut, en tout cas, demander au juge de paix leur démolition aux frais du preneur. En effet, si un état des lieux a été fait entre le bailleur et le preneur, ce dernier doit rendre le bien tel qu'il l'a reçu selon cet état des lieux.

Un membre estime qu'il y a une certaine disparité entre le premier et le deuxième alinéas du § 1. Le premier alinéa prévoit, en cas d'existence d'un état des lieux, une sanction dans le chef du preneur, en vertu de laquelle celui-ci doit rendre le bien loué dans un état conforme à la description qui en est faite dans le procès-verbal d'état des lieux. Le deuxième alinéa ne prévoit pas de sanction si aucun avenant n'a été établi. La partie préjudiciée doit, dans ce cas, apporter la preuve du préjudice par toutes voies de droit. Le membre déclare que cela donne l'impression que le deuxième alinéa du § 1 est superflu.

D'autres membres font observer qu'il y a sur ce point aussi une contradiction avec la disposition de l'article 1731, § 1, qui dispose que s'il n'y a pas d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail.

M. Baert estime que la possibilité de s'adresser au juge de paix en vue d'obtenir la désignation d'un expert chargé d'établir un état des lieux lorsqu'il n'existe pas d'état des lieux initial et que les parties ne peuvent se mettre d'accord, devrait également exister lorsqu'aucun avenant n'a été dressé et lorsque les parties ne sont pas parvenues à se mettre d'accord à ce sujet. Il propose, dès lors, par voie d'amendement le texte suivant:

« Worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht, dan kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. In voorkomend geval wordt gehandeld zoals bepaald is in artikel 1730, § 1, eerste lid, behalve wat de daar voorgeschreven termijn betreft. »

Verder meent hij dat de volgorde van de artikelen 4 en 5 zou moeten gewijzigd worden. Het zou logischer zijn de thans in artikel 1731, § 1, tweede lid voorziene mogelijkheid om een plaatsbeschrijving te eisen, onder te brengen in een artikel 1730, terwijl de algemene regels over het ontbreken van de plaatsbeschrijving (art. 1731, § 1, eerste lid) en de mogelijkheid deze plaatsbeschrijving aan te passen (art. 1730, § 1, tweede lid) ingeval van verandering in een artikel 1731 zouden ondergebracht worden.

Verder herinnert de indiener van het subamendement eraan dat vóór de wet van 7 november 1973 de huurder geacht werd het gehuurde goed in een goede staat te hebben ontvangen wanneer er geen plaatsbeschrijving was. De wet van 7 november 1973 heeft de bewijslast omgekeerd en bepaalt dat de huurder geacht wordt het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen kan geleverd worden.

In het onderhavige ontwerp gaat men nog een stap verder : het tegenbewijs tegen het vermoeden het gehuurde goed te hebben ontvangen in dezelfde staat als die waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst mag niet geleverd worden.

Eigenlijk is dat vrij logisch vermits ook de eigenaar de gelegenheid heeft om de huurder tot het opmaken van een plaatsbeschrijving te dwingen. Ingevolge deze wijzigingen is echter de schikking van de artikelen niet meer logisch. Waar oorspronkelijk slechts de twee gevallen en hun gevolgen dienden te worden bepaald, is de voorgestelde regeling thans meer genuanceerd, temeer daar nu ook nog het probleem wordt gesteld van latere veranderingswerken aan het gehuurde goed. Het is dan ook nuttig de onderscheidene bepalingen te herschikken.

Daarom wordt in de eerste plaats het principe vooropgesteld van het recht van elke partij om van de andere een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te eisen en wordt daartoe in de nodige procedure voorzien. Dit wordt geregeld in het nieuwe artikel 1730.

De verschillende gevallen, alsmede de daarmee gepaard gaande juridische verhouding tussen huurder en verhuurder op dit stuk worden in artikel 1731 behandeld.

Een eerste mogelijkheid is dat er geen minnelijke plaatsbeschrijving is opgemaakt en dat geen van de partijen gebruik heeft gemaakt van het recht om de andere tot het opmaken van een plaatsbeschrijving te dwingen, zodat er geen plaatsbeschrijving is. Dit geval wordt geregeld door artikel 1731, § 1 : « ...wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed heeft ontvangen in dezelfde staat als op het einde van de huurovereenkomst... ».

De andere mogelijkheid is dat partijen ofwel in der minne een tegensprekelijke plaatsbeschrijving hebben opgemaakt ofwel dat de ene partij de andere verplicht heeft daartoe over te gaan, eventueel door tussenkomst van de vrederechter. Het resultaat is natuurlijk hetzelfde : er is een omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Het gevolg is dan dat de huurder het goed moet teruggeven zoals hij het volgens die beschrijving heeft ontvangen met uitzondering... Zulks is vermeld in § 2 van artikel 1731.

In § 3 van hetzelfde artikel wordt dan het geval behandeld van belangrijke veranderingswerken die worden uitgevoerd nadat een plaatsbeschrijving is opgemaakt.

Daaromtrent wordt bepaald dat elk van de partijen de andere kan dwingen om daaromtrent een bijvoegsel op

« Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, chacune des parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit dressé contradictoirement et à frais communs. Dans ce cas, il est procédé comme prévu à l'article 1730, § 1, premier alinéa, sauf pour ce qui est du délai prescrit. »

En outre, M. Baert estime que l'ordre des articles 4 et 5 devrait être modifié. Il serait plus logique de faire figurer dans un article 1730 la possibilité d'exiger un état des lieux, qui est prévue actuellement à l'article 1731, § 1, deuxième alinéa, tandis que les règles générales qui concernent l'absence d'état des lieux (art. 1731, § 1, premier alinéa) et la possibilité d'adapter cet état des lieux (art. 1730, § 1, deuxième alinéa) en cas de modification, serait transféré dans un article 1731.

En outre, l'auteur du sous-amendement rappelle qu'avant la loi du 7 novembre 1973, le preneur était présumé avoir reçu le bien loué en bon état, s'il n'a pas été fait d'état des lieux. La loi du 7 novembre 1973 a renversé la charge de la preuve en précisant que le preneur est présumé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être administrée par tous les moyens.

Le présent projet va encore plus loin : la preuve contraire contre la présomption d'avoir reçu le bien loué dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail ne peut plus être administrée.

En fait cela est assez logique puisque le propriétaire a également l'occasion d'obliger le preneur à dresser un état des lieux. Toutefois, à la suite de ces modifications les articles ne présentent plus de suite logique. Initialement il fallait uniquement prévoir les deux cas ainsi que leurs conséquences. Le système qui est proposé est beaucoup plus nuancé. D'autant plus que se pose maintenant le problème des travaux d'aménagement effectués ultérieurement au bien loué. Dès lors il est utile de prévoir un nouvel ordre des diverses dispositions.

C'est pourquoi il est prévu en premier lieu qu'en principe chaque partie a le droit d'exiger de l'autre qu'un état des lieux soit dressé contradictoirement. La procédure indispensable à cet effet est déterminée. Tel est l'objet du nouvel article 1730.

Les différents cas, ainsi que les rapports juridiques entre preneur et bailleur, sont prévus à l'article 1731.

Le premier cas est celui où aucun état des lieux n'a été dressé à l'amiable et où aucune des parties n'a usé de son droit d'obliger l'autre à dresser un état des lieux, si bien qu'il n'a pas été dressé d'état des lieux. Ce cas est réglé par l'article 1731, § 1 : « le preneur est présumé avoir reçu les lieux dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail... ».

Le second cas est celui où soit les parties ont dressé un état des lieux à l'amiable, soit l'une des parties a obligé l'autre à y procéder, éventuellement à l'intervention du juge de paix. Le résultat est évidemment identique : un état des lieux détaillé a été dressé contradictoirement. Il en résulte que le preneur doit rendre le bien tel qu'il l'a reçu, suivant cet état, excepté... C'est ce qui figure à l'article 1731, § 2.

Le § 3 du même article traite du cas où des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux.

Il est d'ailleurs prévu que chaque partie peut obliger l'autre à établir un avenant à ce propos, mais sans limitation

te maken, doch zonder beperking van termijn. Het is immers onmogelijk om bijvoorbeeld een termijn te bepalen van één maand terwijl men daarvoor geen nauwkeurige aanvangsdatum kan vooropstellen.

Hierbij zij nog opgemerkt, aldus de indiener van het subamendement, dat vrijwel altijd van tevoren tussen partijen een overeenkomst zal gesloten zijn betreffende de uit te voeren werken, vooral wanneer die door de eigenaar worden uitgevoerd, doch ook wanneer het de huurder is. Indien de ene of de andere zich daartegen verzet zou het immers gewoon niet mogelijk zijn deze uit te voeren. Uiteraard zal zulk akkoord ook de aard van de uit te voeren werken bepalen. Bovendien zij opgemerkt dat deze regeling slechts geldt wanneer er inderdaad een initiale plaatsbeschrijving is opgemaakt zodat het ongeacht de termijn waarbinnen een en ander wordt gevraagd, vrij gemakkelijk moet zijn de door de veranderingswerken aangebrachte wijzigingen te achterhalen, namelijk door een eenvoudige vergelijking. Indien er oorspronkelijk geen plaatsbeschrijving was opgemaakt, kan de huurder geen schade ondergaan vermits hij geacht wordt het goed te hebben ontvangen in dezelfde staat waarin hij het terug geeft. Er zij genoteerd dat de regeling betreffende de belangrijke veranderingen uiteraard geen afbreuk doet aan de specifieke regeling die door de artikelen 7 tot 9 van de wet van 30 april 1951 uitgewerkt is voor de handelshuurovereenkomsten. « Generalia specialibus non derogant. »

Volgens de auteur van het subamendement, zijn de regelingen overigens niet tegenstrijdig: de onderhavige regeling betreft slechts het eventuele bijvoegsel bij een plaatsbeschrijving, de artikelen 7 tot 9 van de wet van 30 april 1951 betreffen het recht van de huurder om bepaalde werken uit te voeren alsmede de vergoeding waarop hij daarvoor aanspraak kan maken.

Naar aanleiding van dit debat werd de vraag gesteld of de eigenaar desgevallend de huurder kan toelaten om bepaalde werken uit te voeren mits de huurder achteraf het goed weer in de oorspronkelijke toestand herstelt.

Behalve nogmaals de specifieke wetgeving betreffende de handelshuurovereenkomsten, moet hier positief op geantwoord worden. Waar de verhuurder gerechtigd zou zijn om de uitvoering van de veranderingswerken zuiver en eenvoudig te verbieden, kan hij de toelating om zulke werken uit te voeren a fortiori aan bepaalde voorwaarden verbinden ondermeer dat de huurder het huis op het einde van de huur in zijn oorspronkelijke toestand zou herstellen.

Art. 1731

De heer Van Belle dient een subamendement in (Stuk n° 120/11-III) ertoe strekkende in § 1, tweede lid, de woorden « of, zoniet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is » aan te vullen met de woorden « of op een latere datum mits akkoord van beide partijen ».

De auteur stelt zich de vraag: waarom de plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt binnen de maand? Indien beide partijen akkoord gaan, is er geen reden dat de plaatsbeschrijving niet op een latere datum zou mogen verricht worden?

Om doeltreffend te zijn moet volgens de Commissie de plaatsbeschrijving zo vlug mogelijk opgemaakt worden. De voorziene termijn van één maand geldt echter steeds indien er geen akkoord tussen de partijen bestaat. Indien er wel een akkoord bestaat, kunnen de partijen vanzelfsprekend na het verloop van de voorziene termijn nog een plaatsbeschrijving opmaken.

Gelet op het hierboven uiteengezette standpunt, trekt de heer Van Belle zijn subamendement in.

De Commissie is het ermede eens om de nieuwe artikelen 6 en 7 op te stellen als volgt:

du délai. Il est d'ailleurs impossible de fixer par exemple un délai d'un mois alors que la date de la prise de cours ne peut être déterminée avec précision.

L'auteur du sous-amendement souligne qu'en général les travaux à exécuter auront presque toujours fait l'objet d'une convention préalable entre les parties, surtout lorsque ces travaux sont exécutés par le propriétaire, mais aussi lorsqu'ils le sont par le preneur. Si l'un des deux fait opposition, l'exécution des travaux devient tout simplement impossible. Une telle convention déterminera évidemment la nature des travaux à effectuer. Il faut souligner, en outre, que ce système n'est applicable que lorsqu'il a été effectivement établi un état des lieux, de sorte que, quel que soit le délai dans lequel une demande est formulée, il doit être relativement aisé de déterminer, notamment par simple comparaison, les modifications apportées. En l'absence d'état des lieux, le preneur ne peut subir aucun préjudice, étant donné qu'il est censé restituer le bien dans l'état où il l'a reçu. Il faut souligner que les dispositions relatives aux modifications importantes ne portent effectivement aucun préjudice au régime spécifique prévu par les articles 7 à 9 de la loi du 30 avril 1951 concernant les baux commerciaux. « Generalia specialibus non derogant. »

L'auteur du sous-amendement ajoute que ces régimes ne sont pas contradictoires: le présent régime concerne uniquement l'avenant éventuel à un état des lieux, les articles 7 à 9 de la loi du 30 avril 1951 concernent le droit du locataire d'effectuer certains travaux, ainsi que l'indemnité à laquelle il peut prétendre de ce fait.

Suite à ce débat, il est demandé si le propriétaire peut éventuellement autoriser le locataire à effectuer certains travaux, pour autant que ce dernier restitue le bien dans son état initial.

Sauf, une nouvelle fois, la législation spécifique sur les baux commerciaux, la réponse à cette question doit être affirmative. Au cas où le bailleur aurait le droit d'interdire purement et simplement l'exécution des travaux de transformation, il peut a fortiori lier l'autorisation d'effectuer de tels travaux à des conditions déterminées, notamment que le preneur, à l'expiration du bail, remette l'habitation dans son état antérieur.

Art. 1731

M. Van Belle présente un sous-amendement (Doc. n° 120/11-III) visant à compléter au § 1, deuxième alinéa, les mots « sinon au cours du premier mois d'occupation » par les mots « ou, de l'accord des parties, à une date ultérieure ».

L'auteur demande pour quelle raison l'état des lieux doit être dressé dans le mois. Si les deux parties sont d'accord, il n'y a pas de raison pour que l'état des lieux ne puisse être dressé à une date ultérieure.

Par souci d'efficacité, la Commission estime que l'état des lieux doit être dressé dans les plus brefs délais. Le délai d'un mois qui est prévu n'est toutefois applicable qu'à défaut d'accord entre parties. En revanche, si un tel accord existe, il est évident que les parties ont toujours la ressource de dresser encore un état des lieux à l'expiration du délai imparti.

Tenant compte de ces considérations, M. Van Belle retire son sous-amendement.

La commission marque son accord pour que les nouveaux articles 6 et 7 soient libellés comme suit:

« Art. 6. — Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

Art. 1730. — § 1. Elke partij kan, wanneer de huurtijd één jaar of meer bedraagt, van de andere eisen, dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zo niet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek een deskundige aan om daartoe over te gaan.

Tegen het vonnis staat geen hoger beroep open.

Indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt, wordt de in het eerste lid bepaalde termijn verkort tot acht dagen.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig.

§ 3. De bepalingen van het eerste lid van § 1 zijn niet van toepassing op de landpacht. »

Dit nieuwe artikel 6 wordt eenparig aangenomen.

« Art. 7. — Artikel 1731 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

Art. 1731. — § 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

§ 2. Indien tussen huurder en verhuurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het volgens de beschrijving ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

§ 3. Worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht, dan kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. In voorkomend geval wordt gehandeld zoals bepaald in artikel 1730, § 1, eerste lid, behalve wat de daar voorgeschreven termijn betreft.

§ 4. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn nietig. »

Het nieuwe artikel 7 wordt eenparig aangenomen.

Art. 8 (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel voor, luidend als volgt :

« Art. 8. — § 1. In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden " een huis, een appartement " worden vervangen door de woorden " een woning ";

2° de woorden " volgens plaatselijk gebruik " worden weggelaten.

§ 2. In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden " als ter plaatse vooropzegging gebruikelijk is " vervangen door de woorden " als voor de opzegging bepaald is ". »

« Art. 6. — L'article 1730 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. 1730. — § 1. Chaque partie peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé contradictoirement et à frais communs, pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés, sinon au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord, le juge de paix, sur requête introduite avant l'expiration du délai, désigne un expert pour y procéder.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu au premier alinéa est réduit à huit jours.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles.

§ 3. Les dispositions du premier alinéa du § 1 ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

Le nouvel article 6 est adopté à l'unanimité.

« Art. 7. — L'article 1731 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. 1731. — § 1. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

§ 3. Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, chacune des parties peut exiger de l'autre qu'un avenant à l'état des lieux soit fait contradictoirement et à frais communs. Le cas échéant, la procédure prévue à l'article 1730, § 1, premier alinéa, est appliquée, sauf en ce qui concerne le délai qui y est prescrit.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles. »

Le nouvel article 7 est adopté à l'unanimité.

Art. 8 (nouveau)

Le Gouvernement propose un article nouveau, libellé comme suit :

« Art. 8. — § 1. A l'article 1745 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° les mots " d'une maison, appartement " sont remplacés par les mots " d'un logement ";

2° les mots " suivant l'usage des lieux " sont supprimés.

§ 2. Dans l'article 1748 du même Code, les mots " usité dans le lieu " sont remplacés par le mot " fixé ". »

Door deze tekst beoogt de Regering de verwijzing naar de plaatselijke gebruiken af te schaffen.

Het nieuw artikel 8 wordt eenparig aangenomen.

Art. 9 (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel voor, luidend als volgt :

« Art. 9. — Het opschrift van de tweede afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door het volgende opschrift : "Afdeling *Ibis*. — Regels betreffende de woninghuur in het bijzonder" ».

Het nieuwe artikel 9 wordt eenparig aangenomen.

Art. 10 (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel 10 voor waarvan de tekst luidt als volgt :

« Art. 10. — In artikel 1752 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "het huis" vervangen door de woorden "de woning". »

Het nieuwe artikel 10 wordt eenparig aangenomen.

Art. 11

(Art. 7. van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

De heer Bourgeois dient een subamendement in ertoe strekkende in artikel 1752*bis*, § 1, de woorden « maandelijkse huurprijs » te vervangen door de woorden « maandelijkse basishuurprijs ».

De indiener van het subamendement wil hierdoor bekomen dat voor de bepaling van de waarborg de oorspronkelijke huurprijs in aanmerking wordt genomen en hij wil tevens verhinderen dat tijdens de duur van de overeenkomst de waarborgsom zou worden aangepast aan het indexcijfer.

De Minister geeft toe dat de voorgestelde tekst tot betwisting kan aanleiding geven en dat hieruit zou kunnen worden afgeleid dat ook de waarborgsom jaarlijks zou kunnen geïndexeerd worden.

Zulks acht de Minister overdreven. Evenwel stelt hij een tussenoplossing voor door de invoeging van een tweede lid luidende als volgt : « na elke drie jaren mag de waarborg aangepast worden aan de verschuldigde huurprijs ».

Deze tussenoplossing komt de Minister redelijk voor daar bijvoorbeeld na negen jaar de waarborg niet meer erg nuttig zou kunnen zijn gelet op de stijging van de huurprijs.

De heer Havelange dient een subamendement (Stuk n° 120/9, III) in ter vervanging van artikel 1752*bis* door wat volgt :

« § 1. Niettegenstaande elke andersluidende bepaling, mag de door de huurder tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen gestorte waarborg nooit meer bedragen dan zesmaal de maandelijkse huurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan één maand huur.

Wanneer de waarborg rente opbrengt, komt deze ten goede aan de huurder.

Par ce texte, le Gouvernement veut supprimer la référence à l'usage des lieux.

L'article 8 nouveau est adopté à l'unanimité.

Art. 9 (nouveau)

Le Gouvernement propose un article nouveau, libellé comme suit :

« Art. 9. — L'intitulé de la Section II du Livre III, Titre VIII, Chapitre II est remplacé par le suivant : "Section *Ibis*. — Des règles particulières aux baux d'habitation". »

L'article 9 nouveau est adopté à l'unanimité.

Art. 10 (nouveau)

Le Gouvernement propose un article 10 nouveau, libellé comme suit :

« Art. 10. — Dans l'article 1752 du même Code, les mots "la maison" sont remplacés par les mots "le logement". »

L'article 10 nouveau est adopté à l'unanimité.

Art. 11

(Art. 7 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

M. Bourgeois présente un sous-amendement visant à remplacer à l'article 1752*bis*, § 1, les mots « trois mois de loyer » par les mots « trois mois de loyer de base ».

L'auteur du sous-amendement veut que le montant initial du loyer serve de base pour fixer la garantie et entend empêcher que pendant la durée du bail, la garantie puisse être indexée.

Le Ministre concède que le texte proposé peut donner lieu à contestation et que l'on pourrait en conclure que la garantie peut être indexée chaque année.

Le Ministre estime que c'est exagéré. Toutefois, il présente une solution intermédiaire et propose d'insérer un deuxième alinéa, libellé comme suit : « après chaque triennat, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû ».

Le Ministre estime que cette solution intermédiaire est raisonnable étant donné qu'après neuf années par exemple la garantie pourrait avoir perdu beaucoup de son importance vu l'augmentation du loyer.

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n° 120/9, III) visant à remplacer l'article 1752*bis* par ce qui suit :

« § 1. Nonobstant toutes dispositions contraires, la garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut être supérieure à six mois de loyer. À défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois de loyer.

Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire.

De waarborg welke meer dan één maand huur bedraagt moet, in om het even welke vorm waarover de partijen het eens zijn, verstrekt worden in handen van een bankinstelling of van een openbare instelling volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning.»

De waarborg voet, volgens de auteur van het subamendement, beperkt worden tot een redelijk bedrag. De kosten om het gehuurde goed terug in staat te stellen zijn soms zeer hoog en overtreffen vaak het bedrag van drie maanden huur. Indien er geen schriftelijke overeenkomst is, kan volgens de auteur van het amendement het bedrag van één maand huur in aanmerking worden genomen.

De tweede bedoeling van het subamendement is de waarborg in het om het even welke vorm te verstrekken en niet alleen te beperken tot de vorm van een pand. Inderdaad, en hier verwijst de indiener van het subamendement naar het advies van de Raad van State (Stuk n° 415/1, 1977-1978, blz. 38), volgens de tekst van de Regering kan de waarborg alleen verstrekt worden onder de vorm van effecten of geld, terwijl zowel een persoonlijke zekerheid als een zakelijke zekerheid in aanmerking zou dienen genomen te worden. Bovendien is er geen enkele reden om het verstrekken van de waarborg te beperken tot de bankinstellingen.

Ook openbare instellingen als provincies, gemeenten, grondregiën moeten de waarborgen in deposito kunnen ontvangen.

De heer Grafé van zijn kant dient een subamendement (Stuk n° 120/9-I) in om in artikel 1752bis, § 1, het tweede lid te vervangen door wat volgt: « Behoudens andersluidende uitdrukkelijke overeenkomst, brengt de in specien betaalde waarborg rente op voor de huurder en zij moet door de verhuurder geplaatst worden op een depositoboekje of een andere rentedragende rekening bij een door de huurder aangenomen financiële instelling. De huurder heeft het recht deze waarborg te verstrekken bij middel van een bankwaarborg welke op het einde van de huur, alleen op schriftelijk verzoek van de verhuurder betaalbaar kan worden. De aldus vrijgemaakte gelden blijven als huurwaarborg in handen van de verhuurder tot op het ogenblik waarop de eindafrekening opgesteld wordt hetzij in der minne, hetzij door één in kracht van gewijsde gegane rechtelijke beslissing. »

Ter verantwoording van zijn subamendement stipt de indiener aan dat het bedrag van de huurwaarborg eigendom blijft van de huurder en het daarom normaal is dat hij kiest op welke manier dat bedrag zal belegd worden. Anderzijds zal de bankwaarborg de verhuurder dezelfde zekerheid bieden als de in specien verstrekte waarborg. Op het einde van de huur moet de verhuurder dus alleen van de bank de betaling kunnen eisen van de waarborg of van een gedeelte ervan, zelfs indien de huurder op dat ogenblik in gebreke blijft. De verhuurder heeft het geld immers dringend nodig om het goed terug te herstellen met het oog op de wederverhuring. Indien er geen akkoord bereikt wordt op het door de verhuurder afgenomen bedrag, zal de huurder zich steeds kunnen wenden tot de vrederechter daar de verhuurder onmogelijk kan verdwijnen zonder sporen na te laten dan wanneer de huurder dit wel kan.

Het lid verklaart dat zelfs nu reeds sommige banken de waarborg uitbetalen voor het geval de huurder verdwenen is.

De heer Weckx dient een subamendement in ertoe strekkende in artikel 1752bis, § 1, het 2° lid, te wijzigen als volgt :

« De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden in de vorm een pand in handen van de bankinstel-

La garantie supérieure à un mois de loyer doit être déposée, sous toutes formes convenant aux parties, entre les mains d'un organisme bancaire ou d'une institution publique, selon les modalités fixées par le Roi. »

Selon l'auteur du sous-amendement, la garantie doit être limitée à des sommes raisonnables. Les coûts des remises en état du bien loué sont parfois fort élevés et dépassent souvent le montant de trois mois de loyer. Si les parties n'ont pas conclu de bail écrit, l'auteur de l'amendement estime qu'un montant d'un mois de loyer est admissible.

Le deuxième objet du sous-amendement consiste à assurer au locataire le droit de donner la garantie dans n'importe quelle forme et de ne pas limiter cette forme aux gages. En effet, et l'auteur du sous-amendement renvoie à l'avis du Conseil d'Etat (Doc. n° 415/1, 1977-1978, p. 38), conformément au texte du Gouvernement la garantie peut seul être donnée sous forme d'espèces ou d'argent alors qu'une garantie personnelle ou réelle devrait également être prise en considération. En outre, il n'existe aucune raison pour limiter la remise des garanties aux seules institutions bancaires.

Des institutions publiques telles les provinces, les communes et les régies foncières devraient pouvoir accepter des dépôts.

M. Grafé présente pour sa part un sous-amendement (Doc. n° 120/9-I) visant à remplacer le second alinéa du § 1 de l'article 1752bis par ce qui suit : « Sauf convention expresse contraire, la garantie donnée en espèces est productive d'intérêts au profit du locataire et doit être déposée par le bailleur sur un carnet de dépôt ou autre compte à intérêt entre les mains d'un organisme financier agréé par le locataire. Le locataire a le droit de servir ladite garantie sous forme de garantie bancaire libérable en fin de location à la seule demande écrite du bailleur. Les espèces ainsi libérées resteront entre les mains du bailleur à titre de garantie locative jusqu'au décompte final établi soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ».

L'auteur du sous-amendement justifie celui-ci en faisant observer que le montant de la garantie locative reste la propriété du locataire et qu'il est normal pour celui-ci de choisir le mode de placement de ce montant. La garantie bancaire donnera d'autre part au bailleur la même sécurité que la garantie déposée en espèces. Le bailleur doit donc pouvoir, en fin de location, réclamer seul le paiement par la banque de tout ou partie de la garantie, même si le locataire fait à ce moment défaut. Ces fonds sont en effet nécessaires au bailleur pour payer la remise en état des lieux en vue de leur relocation. En cas de désaccord sur le montant perçu par le bailleur, le locataire pourra toujours en référer au juge de paix, le bailleur étant dans l'impossibilité de disparaître sans laisser d'adresse alors que le locataire a cette possibilité.

Le membre déclare que certaines banques paient d'ores et déjà la garantie en cas de disparition du locataire.

M. Weckx présente un sous-amendement qui a pour objet de modifier le 2° alinéa du § 1 de l'article 1752bis comme suit :

« La garantie est productive d'intérêt et ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un orga-

ling, van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling, volgens de modaliteiten bepaald door de Koning » (Stuk n° 120/11-V).

De indiener van het subamendement verwijst naar de wet van 30 juni 1975 betreffende het statuut van de banken, de private spaarkassen en bepaalde andere financiële instellingen, waarin de diversificatie en verruiming van de activiteiten van de bedoelde instellingen door de wetgever uitdrukkelijk werden bevestigd en bekrachtigd. Het is derhalve noodzakelijk dat bij het tot stand komen van deze nieuwe huurwetgeving rekening wordt gehouden met voormeld wettelijk statuut en met de uitbreiding van de activiteiten van voormelde financiële instellingen. De indiener van het subamendement acht het noodzakelijk dat niet alleen de bankinstellingen maar ook de private spaarkassen en de openbare kredietinstellingen zoals de Algemene Spaar- en Lijfrentekas, het Gemeentekrediet van België, de Nationale Maatschappij voor Krediet aan de Nijverheid en de Nationale Maatschappij voor Beroepskrediet in aanmerking zouden komen om de waarborgen in ontvangst te nemen. Uiteindelijk zou zowel de huurder als de verhuurder het recht moeten hebben om dergelijke verrichtingen te kunnen doen bij zijn eigen financiële instelling.

De Regering stelt een nieuwe tekst voor luidend als volgt :

« Art. 1752bis. — § 1. De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag nooit meer bedragen dan driemaal de basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Na elke drie jaren mag de waarborg aangepast worden aan de verschuldigde huurprijs. »

De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling, van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling, volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning.

Op het einde van de duur kan elke partij aan de vrede-rechter ofwel de teruggave, ofwel de toewijzing, ofwel de geldmaking vragen van het geheel of van een deel van de in pand gegeven goederen.

§ 2. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de bepalingen van artikel 1752.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn van rechtswege nietig. »

Het tweede lid van § 1 houdt rekening met het subamendement van de heer Bourgeois. Het derde lid van § 1 komt tegemoet aan het amendement van heer Weckx en het vierde lid van § 1 houdt rekening met de subamendementen van de heer Grafé en de heer Havelange. Derhalve trekken de auteurs hun subamendementen in.

Art. 1752bis, § 1, eerste en tweede lid

Een lid merkt op dat er tegenstrijdigheid bestaat tussen het eerste en het tweede lid van de door de Regering voorgestelde tekst.

Inderdaad, in het eerste lid wordt bepaald dat de waarborg niet hoger kan zijn dan driemaal de maandelijkse basishuurprijs terwijl het tweede lid voorziet dat de waarborg kan aangepast worden aan de verschuldigde huurprijs.

Teneinde deze tegenstrijdigheid op te heffen wordt voorgesteld de tekst te wijzigen als volgt :

nisme bancaire, d'une caisse d'épargne privée ou d'une institution publique de crédit, selon les modalités fixées par le Roi » (Doc. n° 120/11-V).

L'auteur du sous-amendement se réfère à la loi du 30 juin 1975 relative aux statuts des banques, des caisses d'épargne privées et certains autres intermédiaires financiers, par laquelle le législateur a confirmé et ratifié de manière expresse la diversification et l'extension des activités des institutions précitées. Il importe dès lors de tenir compte lors de l'élaboration de cette nouvelle législation sur le contrat de louage, du statut légal précité et de l'élargissement des activités des intermédiaires financiers. L'auteur du sous-amendement estime qu'il est nécessaire que non seulement les établissements bancaires mais aussi les caisses d'épargne privées et les organismes publics de crédit tels que la Caisse générale d'épargne et de retraite, le Crédit communal de Belgique, la Société nationale de crédit à l'industrie et la Caisse nationale de crédit professionnel soient habilités à recevoir la garantie. Enfin, le preneur comme le bailleur doivent avoir le droit d'effectuer cette opération auprès de leur propre organisme financier.

Le Gouvernement propose un nouveau texte, libellé comme suit :

« Art. 1752bis. — § 1. La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut jamais être supérieure à trois mois de loyer. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois.

A l'issue de chaque triennat, la garantie peut être adaptée au loyer dû. »

La garantie est productive d'intérêt et ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire, d'une caisse d'épargne privée ou d'une institution publique de crédit, selon les modalités fixées par le Roi.

A la fin du bail, chaque partie peut demander au juge de paix la restitution, l'attribution ou la liquidation de tout ou partie des biens donnés en gage.

§ 2. Ces dispositions ne portent pas préjudice aux dispositions de l'article 1752.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles de plein droit. »

Le deuxième alinéa du § 1 tient compte du sous-amendement de M. Bourgeois. Le troisième alinéa du § 1 rencontre le sous-amendement de M. Weckx et le quatrième alinéa du § 1 tient compte des sous-amendements de MM. Grafé et Havelange. Les auteurs retirent leurs sous-amendements.

Art. 1752bis, § 1, alinéas 1 et 2

Un membre souligne qu'il existe une contradiction entre les premier et deuxième alinéas du texte proposé par le Gouvernement.

Le premier alinéa prévoit, en effet, que la garantie ne peut être supérieure à trois mois du loyer de base, tandis que le deuxième alinéa dispose que la garantie peut être adaptée au loyer qui est dû.

Afin de lever cette contradiction, il est proposé de libeller le texte comme suit :

« § 1. De waarborg door de huurder gestort tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen mag niet meer bedragen dan driemaal de maandelijks basishuurprijs.

Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur. Nochtans mag na elke drie jaren de waarborg aangepast worden aan de huurprijs verschuldigd op dat ogenblik. »

De suggestie om het tweede lid als tweede zin van het eerste lid te beschouwen wordt niet weerhouden. De aanpassing van de waarborg zou niet mogelijk zijn wanneer er geen schriftelijke bepaling is. Men acht het ook noodzakelijk te voorzien dat, bij gebreke aan een schriftelijke bepaling, de waarborg niet hoger mag zijn dan één maand huur vermits deze bepaling niet de mondelinge contracten beoogt waarvoor het probleem van de indexering zich niet stelt maar wel de geschreven contracten waarin de modaliteiten van de waarborg niet zijn vastgelegd. Zonder deze bepaling zou het mogelijk zijn dat een waarborg van meer dan drie maanden geëist wordt.

Er werd ook onderstreept dat men de waarborg niet mag verwarren met de provisie die dikwijls gevraagd wordt bij het sluiten van een huurovereenkomst om de kosten te dekken met betrekking tot bijvoorbeeld verwarming en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw.

Rekening houdend met al de wijzigingen die bij de bespreking zijn aangenomen wordt de Nederlandse tekst van § 1 als volgt opgesteld :

« Art. 1752bis. — § 1. De waarborg door de huurder gesteld ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen mag niet meer bedragen dan driemaal de maandelijks basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur. Nochtans mag de waarborg na elke drie jaar aangepast worden aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs. »

Art. 1752bis, § 1, derde lid

Hoewel de term « waarborg » gebruikt wordt, is het duidelijk dat hier, in de optiek van het ontwerp, een som geld bedoeld wordt die op een rekening gestort wordt en rente opbrengt.

Hier moet worden verwezen naar het begrip zakelijk contract dat tot stand komt door de afgifte van het voorwerp waarop het staat. Het blijft evenwel mogelijk een waarborg, overeenkomstig het gemeen recht, te verlenen door de afgifte van een waardevol voorwerp, maar dat wordt niet bedoeld met de onderhavige bepaling.

Een lid vraagt of de intresten op de waarborg ten goede komen aan de huurder.

De Minister verwijst naar de rechtsleer (De Page, « Les principaux contrats usuels », eerste deel, n° 681, blz. 700) volgens welke deze intresten niet mogen ten goede komen aan de verhuurder die het recht niet heeft de waarborg te gebruiken of te doen opbrengen.

De heer Havelange dient een subamendement in (Stuk n° 120/12) waarin een vroeger subamendement (Stuk n° 120/9) gedeeltelijk wordt hernomen. Het strekt ertoe de tekst op te stellen als volgt :

« Indien de door de huurder gestorte waarborg rente opbrengt, komt die rente hem toe.

« § 1. La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut être supérieure à trois mois du loyer de base.

A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois. Toutefois, après chaque période de trois ans, la garantie peut être adaptée au loyer dû à ce moment. »

La suggestion de considérer le deuxième alinéa comme la deuxième phrase du premier alinéa n'est pas retenue. Faute de stipulation écrite l'adaptation de la garantie serait exclue. En outre, il est nécessaire de prévoir que, faute de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois de loyer puisque cette disposition ne vise pas les contrats verbaux pour lesquels le problème de l'indexation ne se pose pas, mais uniquement les contrats écrits dans lesquels les modalités de la garantie n'ont pas été fixées. A défaut d'une telle disposition, une garantie de plus de trois mois pourrait être exigée.

Certains membres soulignent par ailleurs que la garantie ne peut être confondue avec la provision qui, lors de la conclusion d'un contrat de louage, est souvent demandée en vue de couvrir les frais relatifs, par exemple, au chauffage et à l'entretien des parties communes d'un immeuble à appartements.

Compte tenu des modifications adoptées lors de la discussion, le texte néerlandais du § 1 est rédigé comme suit :

« Art. 1752bis. — § 1. De waarborg door de huurder gesteld ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen mag niet meer bedragen dan driemaal de maandelijks basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur. Nochtans mag de waarborg na elke drie jaar aangepast worden aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs. »

Art. 1752bis, § 1, troisième alinéa

Malgré l'utilisation du mot « gage », il est clair que dans l'optique de ce projet, il s'agit d'une somme d'argent, productive d'intérêts, déposée à un compte.

Il s'agit ici, en fait, de se référer à la notion de contrat réel, se réalisant par la remise de chose sur lequel il porte. Un gage consistant en la remise d'un objet de valeur est cependant toujours possible parallèlement selon le droit commun, mais il ne fait pas l'objet de la présente disposition.

Un membre demande si le preneur a le bénéfice des intérêts de la garantie.

Le Ministre se réfère à la doctrine (De Page, « Les principaux contrats usuels », première partie, n° 681, p. 700), selon laquelle l'intérêt ne revient pas au bailleur qui n'a pas le droit d'user du gage, ni de le faire fructifier.

M. Havelange propose un sous-amendement (Doc. n° 120/12) qui reprend en partie un sous-amendement antérieur (Doc. n° 120/9). Cet amendement tend à rédiger le texte comme suit :

« Lorsque la garantie fournie par le locataire est productive d'intérêts, ces derniers lui sont acquis.

Elke waarborg waarvan het bedrag hoger is dan een maand huur moet :

— hetzij worden verstrekt door een financiële instelling of een instelling van openbaar nut, die door de huurder gekozen en door de verhuurder aangenomen wordt, één en ander op een tussen partijen overeengekomen wijze;

— hetzij door de verhuurder gestort worden op een rentedragende rekening of een depositoboekje bij één door de huurder aangenomen financiële instelling of instelling van openbaar nut. »

Met dit subamendement beoogt de indiener dat ook titels als waarborg zouden kunnen verstrekt worden en dat ook een bankgarantie zou kunnen worden aangewend. In dit verband verwijst de auteur naar een nota van de banken waarin wordt voorgesteld aan de huurder de ruimste mogelijkheden te bieden om een waarborg te verstrekken en aan de verhuurder de grootst mogelijke veiligheid te geven en hem te beschermen tegen een beslag onder derden.

Het stellen van een waarborg bij middel van titels die geen intresten opbrengen, acht een lid niet onverenigbaar met de bepaling dat de waarborg rente opbrengt. Deze bepaling is gesteld in het voordeel van de huurder die daarvan kan afwijken en die zelfs kan verkiezen titels die geen rente opbrengen als waarborg te verstrekken.

De Commissie is ook van oordeel dat het verstrekken van een bankgarantie niet onverenigbaar is met de bepaling dat de waarborg rente opbrengt.

In dit geval wordt er geen waarborg gesteld door de huurder maar de bank doet het in zijn plaats en rekent hiervoor intresten aan.

Dit komt neer op een lening die door de bank aan de huurder wordt toegestaan.

Het subamendement van de heer Havelange wordt verworpen met 14 stemmen tegen 1.

Art. 1752bis, § 1, vierde lid (§ 1, derde lid, nieuw)

Deze bepaling komt overeen met het gemeen recht volgens hetwelk de schuldeiser niet mag beschikken over het pand tenzij de rechter beveelt dat dit pand aan hem zal verblijven in betaling en ten belope van de schuld (art. 2078 B. W.).

De heer Grafé voorzag in het door hem voorgesteld subamendement (Stuk n° 120/9) dat, zonder tussenkomst van de vrederechter, de waarborg kon betaald worden aan de verhuurder.

De Commissie is van oordeel dat het gemeen recht het probleem op een bevredigende manier oplost en acht het vierde lid van § 1 overbodig.

Derhalve wordt dit lid weggelaten.

Art. 1752bis, § 2

De Commissie is van oordeel dat deze paragraaf die bepaald dat geen afbreuk kan gedaan worden aan het voorrecht van de verhuurder op de meubelen van de huurder, verwarring zou kunnen teweegbrengen tussen de waarborg en dit voorrecht. Derhalve wordt deze paragraaf weggelaten.

Art. 1752bis, § 3 (§ 2, nieuw)

De heer Havelange heeft een subamendement (Stuk n° 120/12) ingediend ertoe strekkende de woorden « van rechtswege » weg te laten. Diensvolgens vervallen zijn vorige subamendementen die ertoe strekken, ofwel dit paragraaf weg te laten (Stuk n° 120/9) ofwel het begrip dwingende bepaling in te voegen.

Toute garantie dont le montant est supérieur à un mois de loyer doit :

— soit être délivrée par un organisme financier ou une institution d'intérêt public choisi par le locataire et agréé par le bailleur, le tout suivant modalités convenues entre les parties;

— soit être déposée par le bailleur sur un compte à intérêt ou carnet de dépôt entre les mains d'un organisme financier ou d'une institution d'intérêt public agréé par le locataire. »

Par ce sous-amendement, l'auteur veut faire admettre que la garantie puisse être fournie aussi sous forme de titres et qu'une garantie bancaire puisse également être utilisée à cette fin. L'auteur se réfère à cet égard à une note établie par les banques et qui propose de laisser au preneur un choix aussi large que possible quant à la garantie à fournir, tout en assurant au bailleur un maximum de sécurité et une protection contre une saisie par des tiers.

Un membre estime que la garantie fournie au moyen de titres qui ne sont pas productifs d'intérêts est contraire à la disposition précisant que la garantie est productive d'intérêts. Cette disposition est conçue au profit du locataire, lequel peut y déroger et peut même préférer donner en garantie des titres qui ne sont pas productifs d'intérêts.

La commission est également d'avis qu'une garantie bancaire n'est pas contraire à la disposition qui précise que la garantie est productive d'intérêts.

Le locataire ne fournit, en ce cas, aucune garantie : c'est la banque qui se substitue à lui, tout en lui comptant des intérêts.

Ce système équivaut, en fait, à un emprunt consenti par la banque au locataire.

Le sous-amendement de M. Havelange est rejeté par 14 voix contre 1.

Art. 1752bis, § 1, quatrième alinéa (§ 1, troisième alinéa, nouveau)

Cette disposition est conforme au droit commun, en vertu duquel le créancier ne peut disposer du gage, sauf à lui faire ordonner en justice que ce gage lui demeurera en paiement et jusqu'à due concurrence (article 2078 du Code civil).

Dans son sous-amendement, M. Grafé (Doc. n° 120/9) avait prévu que la garantie pouvait être payée au bailleur sans intervention du juge de paix.

La commission estime que le droit commun fournit une solution satisfaisante à ce problème et que le quatrième alinéa du § 1 est superflu.

Cet alinéa est, dès lors, supprimé.

Art. 1752bis, § 2

La commission est d'avis que ce paragraphe, qui prévoit qu'il ne peut être porté atteinte au privilège du bailleur sur le mobilier du preneur, pourrait amener une confusion entre la garantie et ledit privilège. Le paragraphe est, dès lors, supprimé.

Art. 1752bis, § 3 (§ 2, nouveau)

M. Havelange présente un sous-amendement (Doc. n° 120/12) visant à supprimer les mots « de plein droit ». Ses sous-amendements précédents (Doc. n° 120/9) visant à supprimer ce paragraphe ou à introduire la notion de disposition impérative deviennent dès lors sans objet.

Hij meent dat deze regel die van belang is om particuliere belangen te beschermen niet zo essentieel is dat zij de goede werking van de Staat of het algemeen belang raakt en bijgevolg niet als een regel van openbare orde moet beschouwd worden.

Het subamendement wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

§ 3 wordt § 2.

De nieuwe tekst van artikel 11, zoals hij tijdens de bespreking gewijzigd werd, luidt als volgt :

« Art. 1752bis. — § 1. De waarborg door de huurder gesteld ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen mag niet meer bedragen dan driemaal de maandelijkse basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur. »

Nochtans mag na elke drie jaren de waarborg aangepast worden aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling, volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig. »

Artikel 11 wordt aangenomen met 14 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 11bis (nieuw)

De heer Bob Cools had een subamendement op artikel 1 ingediend (Stuk n° 120/10) dat vervangen wordt door een nieuwe subamendement (Stuk n° 120/11). Het strekt ertoe een artikel 7bis (thans artikel 11bis) in te voegen, luidend als volgt :

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

« De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning mag niet ten laste gelegd worden van de huurder.

De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig. »

Bij de verdediging van zijn amendement verwijst de heer Bob Cools naar de bespreking van het wetsontwerp tot wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op het stuk van de onroerende fiscaliteit (Stuk n° 126/1) en in het bijzonder naar blz. 16 van de memorie van toelichting waar gezegd wordt :

« Artikel 46 van het wetsontwerp is bedoeld om de belastingplichtige de mogelijkheid te geven om de oorsprong te weten te komen van de eventuele wijziging van het bedrag van de onroerende voorheffing dat hij in 1980 zal dienen te betalen.

Rekening houdend met de vermindering van het tariefgedeelte van de Staat in de voorheffing (1,25 % in plaats van 3 %, artikel 21 van het ontwerp) en met de gemiddelde perequatiecoëfficiënt van de kadastrale inkomens voor het ganse land, zal de opbrengst voor de Schatkist praktisch niet veranderen.

Il estime que cette règle, qui est essentielle à la protection des intérêts privés, ne l'est pas au point de porter atteinte au bon fonctionnement de l'Etat ou à l'intérêt général et qu'en conséquence, elle ne peut être considérée comme une règle d'ordre public.

Le sous-amendement est rejeté par 11 voix contre 4.

Le § 3 devient le § 2.

Le nouveau texte de l'article 11, tel qu'il a été modifié au cours de la discussion, est libellé comme suit :

« Art. 1752bis. — § 1. La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut jamais être supérieure à trois mois du loyer de base. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois de loyer. »

Toutefois, après chaque triennat, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû à ce moment.

La garantie est productive d'intérêts et ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire, d'une caisse d'épargne privée ou d'une institution publique de crédit, selon les modalités fixées par le Roi.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit. »

L'article 11 est adopté par 14 voix et 2 abstentions.

Art. 11bis (nouveau)

M. Bob Cools avait présenté un sous-amendement (Doc. n° 120/10) qui est remplacé par un nouveau sous-amendement (Doc. n° 120/11) visant à insérer un article 7bis (article 11bis actuel) libellé comme suit :

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

« Le précompte immobilier sur les revenus d'habitations données en location ne peut être mis à charge des locataires.

Toute disposition contractuelle contraire au paragraphe précédent est nulle de plein droit. »

M. Bob Cools défend son amendement en se référant à la discussion du projet de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière (Doc. n° 126/1), et en particulier, à la page 16 de l'exposé des motifs où il est dit :

« L'article 46 du présent projet de loi tend à permettre aux contribuables de déterminer l'origine de la modification éventuelle du montant du précompte immobilier qu'il sera amené à payer en 1980.

Compte tenu de la réduction du taux représentant la part de l'Etat dans le précompte (1,25 % au lieu de 3 %, art. 21 du projet) et du coefficient moyen de péréquation des revenus cadastraux pour l'ensemble du pays, in globo, la part du Trésor reste pratiquement inchangée.

Gelet, enerzijds op het nieuwe basistarief van de voorheffing en anderdeels op de gemiddelde perequatiecoëfficiënt op hun niveau (provincie, gemeente of agglomeratie), kunnen de lokale overheden gemakkelijk het aantal nodige opcentiemen bepalen om een zelfde opbrengst als vóór de perequatie te waarborgen. De verrichting kan derhalve helemaal neutraal zijn, behoudens op het individueel vlak omdat sommige kadastrale inkomens ontegensprekelijk, in min of in meer en soms aanzienlijk, zullen afwijken van het vroeger kadastraal inkomen vermenigvuldigd met de gemiddelde coëfficiënt van de provincie, de gemeente of de agglomeratie van hun ligging ».

De indiener van het subamendement vreest dat de verhoging van de onroerende voorheffing ten laste van de huurder zal gelegd worden, wat onbillijk zou zijn en derhalve moet vermeden worden.

De Minister die het subamendement in beginsel goedvindt, wijst erop dat het gevaar niet denkbeeldig is dat de verhuurders de huurprijs zullen verhogen rekening houdend met de stijging van de onroerende voorheffing.

De indiener van het subamendement heeft wel begrip voor het argument van de minister, doch meent dat er in de wet zoveel mogelijk waarborgen moeten ingebouwd worden en dat, mochten zich grote stijgingen van de huurprijs voordoen in gevolge de aanpassing van de kadastrale inkomens, maatregelen moeten genomen worden om te beletten dat de huurders benadeeld worden.

De Minister antwoordt dat het niet mogelijk is een dergelijke regeling in het Burgerlijk Wetboek op te nemen. Het zou immers ondenkbaar zijn, aldus de Minister, dat het Burgerlijk Wetboek zou moeten aangepast worden, telkens er een wijziging in de wetgeving inzake de onroerende voorheffing wordt aangebracht.

Een ander lid steunt het subamendement en voert aan dat de onroerende voorheffing, die deel uitmaakt van het belastingenpakket van de eigenaar ten laste van de eigenaar moet vallen zoals dit vroeger het geval was met de cedulaire belasting.

Een ander lid dat eveneens het subamendement steunt, verwijst naar de wetgeving op de landpacht en acht het immoreel de onroerende voorheffing ten laste te leggen van de huurder.

Volgens een lid betekent dit een belangrijke wijziging in de thans bestaande gewoonten; het lid kan zich wel akkoord verklaren met die wijziging omdat misbruiken en onverantwoorde verhogingen moeten tegengegaan worden.

Op de vraag van een lid wat de precieze bedoeling van de Regering is, verwijst de Minister naar het oorspronkelijk wetsontwerp (Stuk n° 415/1 van 1977-1978) dat de onroerende voorheffing ten laste legde van de verhuurder behalve voor de handelshuurovereenkomsten.

Een ander lid merkt daarentegen op dat enerzijds de voordelen van een moderne infrastructuur aangelegd door de gemeenten ten goede komen aan de huurder en niet aan de verhuurder wanneer hij in een andere gemeente woont, en anderzijds de gemeenten zeer gemakkelijk de opcentiemen op de onroerende voorheffing zullen verhogen vooral wanneer de eigenaars in een andere gemeente wonen.

Een lid vreest dat, zoals dit het geval is in de buurlanden, een drastische wetgeving kan aanleiding geven tot het vragen van een verdoken supplementaire huurprijs.

De Minister vestigt de aandacht van de commissie erop dat dit nieuwe principe zal gelden voor de nieuwe contracten, en dat overgangsbepalingen moet voorzien worden voor de lopende contracten.

En tenant compte, d'autre part, du nouveau taux de base du précompte et, d'autre part, du coefficient moyen de péréquation à leur niveau (province, commune ou agglomération), les pouvoirs locaux peuvent aisément déterminer le nombre de centimes additionnels nécessaires pour assurer une recette équivalente à celle qui aurait été obtenue en l'absence de péréquation. Cette opération peut donc être tout à fait neutre sauf bien entendu sur le plan individuel puisque inmanquablement le nouveau revenu cadastral de certains immeubles s'écartera, en plus ou en moins, et parfois sensiblement, du revenu cadastral ancien adapté selon le coefficient moyen de la province, commune ou agglomération dans laquelle il se situe. »

L'auteur du sous-amendement craint que l'augmentation du précompte immobilier soit mise à charge du preneur, ce qui serait inéquitable et doit dès lors être évité.

Le Ministre estime que le sous-amendement est, en principe, valable, mais il souligne qu'il y a lieu de craindre que les bailleurs augmentent les loyers en raison de l'augmentation du précompte immobilier.

L'auteur de l'amendement est sensible à l'argument du Ministre, mais estime qu'il faut prévoir le plus de garanties possible dans la loi et que, si l'adaptation des revenus cadastraux entraînait de fortes augmentations des loyers, il conviendrait de prendre des mesures afin d'empêcher que les locataires soient préjudiciés.

Le Ministre répond qu'il est impossible d'insérer de telles dispositions dans le Code civil. Il ajoute qu'il serait inconcevable de devoir adapter le Code civil chaque fois qu'une modification est apportée à la législation relative au précompte immobilier.

Un autre membre appuie le sous-amendement et souligne que le précompte immobilier, qui fait partie des impôts du propriétaire, doit être à charge du propriétaire, ainsi que c'était le cas auparavant de l'impôt cedulaire.

Un autre membre, qui appuie également le sous-amendement, se réfère à la législation sur les baux à ferme et estime qu'il est immoral de mettre le précompte immobilier à charge du locataire.

Un membre considère qu'il s'agit, en l'occurrence, d'une modification importante des usages en vigueur. Il admet néanmoins cette modification, étant donné qu'il convient de s'opposer aux abus et aux augmentations injustifiées.

Un membre demande quelles sont les intentions exactes du Gouvernement. Le Ministre se réfère au projet de loi initial (Doc. n° 415/1 de 1977-1978) qui mettait le précompte immobilier à charge du bailleur, sauf pour les baux commerciaux.

Un autre membre fait observer que, d'une part, les avantages d'une infrastructure communale moderne profitent au locataire et non au bailleur lorsque celui-ci habite une autre commune, et que, d'autre part, les communes augmenteront aisément les additionnels au précompte immobilier, surtout lorsque les propriétaires habitent une autre commune.

Un membre craint qu'ainsi qu'il peut être constaté dans les pays voisins, une législation draconienne puisse donner lieu à l'exigence d'un supplément de loyer caché.

Le Ministre fait observer que ce nouveau principe s'appliquera aux nouveaux contrats et qu'il faut prévoir des mesures transitoires pour les contrats en cours.

Nadat het artikel in twee paragrafen werd gesplitst, wordt artikel 11*bis* aangenomen met 10 stemmen tegen 4 en 1 onthouding.

Art. 12 (nieuw)

De Regering stelt een nieuwe tekst voor, luidende als volgt :

Artikel 1757 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1757. — De huur van meubelen om een gehele woning daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de woningen doorgaans verhuurd worden. »

Dit artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 13

(Art. 9 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Ingevolge de herindeling van de artikelen wordt het artikel 9 zoals het voorkomt in het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) het nieuwe artikel 13.

Paragraaf 4 wordt vervangen door de volgende tekst :

« § 4. Wanneer de huur betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen en die gehomologeerd werden door de vrederechter zoals hieronder bepaald, van rechtswege nietig.

De overeenkomst met het beding betreffende de duur van de overeenkomst wordt bij verzoekschrift, ondertekend door beide partijen, ter homologatie voorgelegd aan de vrederechter.

Het beding wordt slechts gehomologeerd indien het in het belang van de huurder is gesteld.

Tegen de beslissing van de vrederechter is geen verhaal mogelijk.

De plaats waar de huurder zijn inschrijving in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister heeft, wordt vermoed zijn hoofdverblijfplaats te zijn. »

Een lid acht dit artikel één van de belangrijkste van het ontwerp daar het van deze bepalingen zal afhangen in welke mate de huurder over enige zekerheid beschikt. Zoals de tekst nu is gesteld, vreest het lid dat op het einde van elke driejarige periode chantage zal gepleegd worden door de verhuurder om een hogere huurprijs te bekomen.

In plaats van een duur van 9 jaar met mogelijkheid van opzegging tegen het derde en het zesde jaar, verkiest het lid de formule van de overeenkomst met een onbepaalde duur, waaraan de verhuurder slechts een einde kan maken mits ernstige redenen.

Na drie jaar zou de verhuurder kunnen vragen de huurprijs aan te passen.

De Minister verklaart dat de thans voorgestelde formule van 9 jaar met opzegmogelijkheden bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar, een compromis is tussen de twee standpunten die in de Regering aan bod kwamen, enerzijds de contractuele vrijheid en anderzijds de huur met onbepaalde duur. Ook in de commissie waren dezelfde tendensen aanwezig, aldus de Minister.

Après avoir été scindé en deux paragraphes, l'article 11*bis* est adopté par 10 voix contre 4 et 1 abstention.

Art. 12 (nouveau)

Le Gouvernement propose un texte nouveau, libellé comme suit :

L'article 1757 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1757. — Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux d'habitation. »

Cet article est adopté à l'unanimité.

Art. 13

(Art. 9 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Par suite de la nouvelle ordonnance des articles, l'article 9 tel qu'il figure dans l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) devient le nouvel article 13.

Le § 4 est remplacé par le texte suivant :

« § 4. — Lorsqu'il s'agit de la résidence principale du preneur, les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents et qui ont été homologuées par le juge de paix selon les modalités définies ci-après, sont nulles de plein droit.

Le contrat contenant la clause relative à la durée de la location est soumis, par voie de requête signée par les parties, à l'homologation du juge de paix.

La clause n'est homologuée que si elle est établie dans l'intérêt du preneur.

La décision du juge de paix n'est susceptible d'aucun recours.

Est présumée constituer la résidence principale du preneur, celle à laquelle le preneur est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers. »

Un membre considère cet article comme étant l'un des plus importants du projet, étant donné que ces dispositions détermineront dans quelle mesure le preneur disposera de quelques garanties. Eu égard à la rédaction actuelle du texte, le membre redoute qu'à l'expiration de chaque triennat le bailleur ne fasse du chantage afin d'obtenir un prix plus élevé.

A une durée de neuf années comportant une possibilité de préavis, vers la troisième et la sixième année, le membre préfère la formule d'un contrat d'une durée indéterminée, auquel le bailleur ne peut mettre fin que pour des motifs sérieux.

A l'exception d'un triennat, le bailleur pourrait solliciter un rajustement du loyer.

Le Ministre déclare que la formule actuellement proposée, s'étendant sur neuf années et comportant des possibilités de préavis à l'expiration des troisième et sixième années, constitue un compromis entre les deux points de vues préconisés par le Gouvernement, à savoir, d'une part, la liberté contractuelle et, d'autre part, le bail d'une durée indéterminée. Le Ministre déclare que les mêmes tendances se sont également fait jour au sein de la commission.

Een lid vindt de thans nog van kracht zijnde uitzonderingswet niet zo slecht. Inderdaad, in deze wet vindt de huurder een ernstige waarborg om niet uit het gehuurde goeds gezet te worden.

Een zelfde waarborg is in de voorgestelde tekst niet terug te vinden zodat deze nieuwe tekst een stap achteruit betekent.

Hierop antwoordt de Minister dat het lid niet uit het oog mag verliezen dat de uitzonderingswetgeving is tot stand gekomen ingevolge buitengewone economische omstandigheden.

Hetzelfde lid vreest ook dat met de opzegmogelijkheden die thans voorzien zijn, er nog weinig herstellingen zullen gebeuren aan het gehuurde goed. Inderdaad, wanneer de huurder bij de verhuurder zal aankloppen om herstellingen uit te voeren, zal deze laatste weinig geneigd zijn om hierin te gaan en eerder de goedkope oplossing van de opzeg te kiezen. Daarentegen meent hetzelfde lid dat iemand die niets anders kan dan huren absoluut moet beschermd worden terwijl voor de anderen de contractuele vrijheid wel mag bestaan.

In feite beschikt de huurder niet over negen jaar doch slechts over drie jaar.

Deze stelling wordt bijgetreden door een ander lid dat eveneens een termijn van drie jaar te kort acht daar de kosten die de huurder doet om het gehuurde goed te behangen en te schilderen alsmede om zijn meubilair aan te passen na drie jaar niet zijn afgeschreven.

Een ander lid is daarentegen van oordeel dat er veel huurders zijn die zich niet voor lange tijd willen engageren.

Voor een gemeubelde woning vindt het lid een duur van 9 jaar te lang. Gewoonlijk worden deze overeenkomsten afgesloten voor een zeer korte tijd.

De voorgestelde formule van 9 jaar met opzegmogelijkheid bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar kan het lid bijtreden en, voor het geval de partijen een grotere zekerheid willen, belet niets hen een langere duur te bepalen.

Het lid pleit voor een grotere soepelheid in de contracten.

De huur van gemeubelde woningen zou uit dit artikel dienen verwijderd te worden, aldus een ander lid. Voor wat de huur van ongemeubelde woningen betreft vindt het lid de voorgestelde formule van 3, 6, 9 een aanvaardbaar compromis.

Het begrip « ernstige reden » vindt hetzelfde lid te vaag. Als ernstige reden moet ook beschouwd worden het geval van een zelfstandige die zijn eigen appartement wil betrekken.

De heer Cools verdedigt zijn subamendement (Stuk n° 120/6) dat ertoe strekt de huur van ongemeubelde woningen te beschouwen als zijnde aangegaan voor onbepaalde duur. Dit is het enig middel, aldus de auteur, om de huurder te beschermen tegen de chantage van de verhuurder.

Indien dit subamendement niet zou worden aangenomen verkiest de auteur van het subamendement het behoud van de uitzonderingswetgeving omdat hierin de bescheiden huurders een ernstige waarborg vinden voor de duur van de huur.

Een ander lid meent dat indien een huurder verscheidene perioden van 9 jaar in het gehuurde goed wordt gelaten, dit kan beschouwd worden als een huur van onbepaalde duur en ter staving van deze stelling verwijst het lid naar de sociale wetgeving inzake arbeidscontracten waarin verscheidene contracten van een bepaalde duur opeenvolgend tussen dezelfde partijen afgesloten als een contract van onbepaalde duur worden beschouwd.

Un membre estime que la loi d'exception, telle qu'elle est actuellement encore en vigueur, n'est pas si mauvaise. En effet, cette loi offre au preneur une garantie sérieuse de ne pas être expulsé de la chose louée.

Or, une telle garantie ne se retrouve pas dans le texte proposé, de sorte que ce nouveau texte constitue un pas en arrière.

Le Ministre réplique que le membre ne peut perdre de vue que la législation d'exception est née à la suite de circonstances économiques exceptionnelles.

Le même membre craint également que les possibilités de préavis, telles qu'elles sont actuellement prévues, n'aient pour effet de réduire au minimum les réparations de la chose louée. En effet, lorsque le preneur s'adressera au bailleur en vue de faire effectuer des réparations, ce dernier ne sera guère disposé à accéder à cette demande et préférera plutôt la solution moins onéreuse du préavis. Le même membre estime, en revanche, que quelqu'un qui ne peut avoir recours à la location, devrait absolument être protégé, tandis que la liberté contractuelle peut jouer pour les autres.

Le preneur ne dispose pas, en fait, de neuf années, mais bien de trois années seulement.

Cette thèse est également soutenue par un autre membre qui estime également qu'un triennat est une période trop courte étant donné qu'au bout de trois ans les frais exposés par le preneur pour tapisser et peindre les lieux loués et pour adapter son mobilier ne sont pas amortis.

Un autre membre estime, au contraire, que de nombreux locataires ne souhaitent pas contracter d'engagements de longue durée.

Le membre estime qu'une durée de 9 ans est trop longue pour un logement meublé. Ces baux sont habituellement conclus pour une très courte durée.

Le membre peut accepter la formule de 9 ans qui est proposée, avec possibilité de résiliation au terme de la troisième et de la sixième année. Les parties qui souhaitent une sécurité plus grande peuvent toujours contracter un bail d'une plus longue durée.

Le membre demande que les baux soient établis de manière plus souple.

Un autre membre estime que cet article ne devrait pas s'appliquer aux baux de logements meublés. Il considère que la formule de 3, 6, 9 qui est proposée constitue un compromis acceptable pour les baux de logements non meublés.

Le même membre estime que la notion de « motifs sérieux » manque de précision. Il faut également considérer comme « motif sérieux », le cas du travailleur indépendant qui désire occuper son propre appartement.

M. Cools défend son sous-amendement (Doc. n° 120/6) qui prévoit que les baux de logements non meublés sont censés faits pour une durée indéterminée. L'auteur estime que c'est là le seul moyen de protéger le preneur contre le chantage du bailleur.

Pour le cas où ce sous-amendement serait rejeté, l'auteur de celui-ci souhaite le maintien des lois d'exception qui offrent aux preneurs de condition modeste une garantie sérieuse pour la durée du bail.

Un autre membre estime que, si un preneur garde la jouissance du bien donné en location pendant plusieurs termes de 9 ans, on peut considérer qu'il y a bail d'une durée indéterminée. Il étaye son affirmation en se référant à la législation sociale relative aux contrats de travail, législation qui prévoit que plusieurs contrats de durée déterminée qui sont contractés successivement entre les mêmes parties sont assimilés à un contrat de durée indéterminée.

De heer Van den Brande dient een subamendement (Stuk n° 120/9-IV) in ertoe strekkende § 1, eerste lid, aan te vullen met de volgende woorden : « Nieuwe huurovereenkomsten aangegaan tussen dezelfde partijen na opzeg, worden aanzien als een verlenging in de zin van artikel 28bis, § 2 ».

De heer Baert verwijst naar zijn subamendement bij artikel 3 (Stuk n° 120/11) ertoe strekkende tegemoet te komen aan de onmogelijkheid de huurprijs te wijzigen indien het niet voorzien is in de huurovereenkomst. Bij dit subamendement wordt voorgesteld dat de verhuurder bij het einde van de lopende driejarige periode een wijziging van de huurprijs kan vragen rekening houdende met de omstandigheden, inzonderheid de stijging of de daling van de levensduurte.

In geval van betwisting zal de vrederechter in billijkheid oordelen. Het spreekt vanzelf, aldus de auteur, dat hij dit subamendement slechts verdedigt in de mate dat het amendement van de heer Cools zou aangenomen worden, daar zijn amendement geen enkele zin zou hebben indien de duur van de overeenkomst zou bepaald worden op 3, 6, 9 jaar.

De heer Baert verklaart dat zijn subamendement ingegeven is door artikel 17 van de wet op de landpacht en artikel 6 van de wet op de handelshuurovereenkomsten.

De Minister suggereert dat een bepaling betreffende de aanpassing van de huurprijs voor de overeenkomsten die afgesloten zijn vóór de inwerkingtreding van de wet beter kan ondergebracht worden in de overgangsbepalingen.

Ter verdeling van zijn subamendement ertoe strekkende een onbepaalde duur te voorzien, voert de heer Cools aan dat van de 25 % personen die jaarlijks verhuizen in de stad Antwerpen er 11 % zijn die gedwongen worden hun gehuurde woning te verlaten ondanks het bestaan van de uitzonderingswetgeving. Vele mensen weten zelfs niet van wie ze huren.

Het zijn vooral die mensen die men moet beschermen. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen regels toepasselijk op minder begoeden en de andere. Een criterium van differentiatie kan gevonden worden in het kadastraal inkomen van 20 000 F zoals voorzien door wet op de kadastrale péréquation.

Voor de woningen waarvan het kadastraal inkomen hoger is dan 20 000 F zou de contractuele vrijheid kunnen aanvaard worden, aldus de auteur van het amendement.

Hierop antwoordt een lid dat een verwijzing naar het kadastraal inkomen nadelig is voor grote gezinnen die een grotere woning nodig hebben.

Ook de Minister vindt een verwijzing naar het kadastraal inkomen onbillijk daar het hier gaat om een hoofdverblijf.

Vervolgens ontspint er zich een discussie over de duur van de huur.

Sommige leden verdedigen het systeem van onbepaalde duur zoals voorgesteld wordt in het subamendement van de heer Bob Cools en anderen houden het bij het systeem voorgesteld door de Regering, zijnde een duur van 9 jaar.

De Minister wijst er op, dat men wel enerzijds een huur van 9 jaar, redenen voor een opzeg bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar alsmede een gelijke opzegtermijn voor de huurder en de verhuurder, aanvaardt, doch anderzijds ook tegemoet komt aan drie belangrijke objectieven, te weten :

- 1° de erkenning van een woonrecht;
- 2° de bescherming van de rechten zowel van de huurder als de verhuurder;
- 3° de mogelijkheid voor de verhuurder om aan de huurovereenkomst een einde te maken om een ernstige reden.

M. Van den Brande présente un sous-amendement (Doc. n° 120/9-IV) tendant à compléter le § 1^{er}, premier alinéa, par ce qui suit : « Les nouveaux baux qui sont conclus entre les mêmes parties après résiliation sont considérés comme une reconduction au sens de l'article 28bis, § 2 ».

M. Baert se réfère à son sous-amendement à l'article 3 (Doc. n° 120/11) qui tend à permettre de modifier le prix du bail lorsqu'une telle modification n'est pas prévue par le contrat de louage. Le sous-amendement prévoit que le bailleur peut demander une modification du loyer au terme du triennat en cours, compte tenu des circonstances et notamment de la hausse ou de la baisse du coût de la vie.

En cas de contestation, le juge de paix statuera en équité. L'auteur ajoute qu'il ne défend son sous-amendement que pour autant que l'amendement de M. Cools soit adopté, étant donné que son propre amendement serait sans objet si la durée du bail était fixée à 3, 6 ou 9 ans.

M. Baert déclare que son sous-amendement s'inspire de l'article 17 de la loi sur les baux à ferme et de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

Le Ministre déclare qu'il serait préférable d'insérer dans les dispositions transitoires une disposition concernant l'adaptation du loyer pour les baux qui ont été conclus avant l'entrée en vigueur de la loi.

M. Cools défend son sous-amendement qui tend à prévoir une durée indéterminée, en signalant que, sur 25 % des personnes qui déménagent chaque année à Anvers, 11 % sont forcées, en dépit de l'existence des lois d'exception, de quitter le logement qu'elles louent. De nombreuses personnes ne connaissent même pas leur bailleur.

Ce sont surtout ces personnes qu'il faut protéger. Une distinction peut être faite entre les règles qui s'appliquent aux moins favorisés et celles qui s'appliquent aux autres catégories. Le revenu cadastral de 20 000 F, tel qu'il est prévu par la loi sur la péréquation cadastrale, pourrait constituer un critère de différenciation.

L'auteur de l'amendement considère que l'on pourrait accepter la liberté contractuelle pour les habitations dont le revenu cadastral est supérieur à 20 000 F.

Un membre répond que la référence au revenu cadastral est défavorable aux familles nombreuses, qui ont besoin d'un logement plus spacieux.

Le Ministre estime également que la référence au revenu cadastral est inéquitable, étant donné qu'il s'agit en l'occurrence de l'habitation principale.

Une discussion s'engage ensuite au sujet de la durée du bail.

Certains membres défendent la formule de la durée indéterminée, telle qu'elle est proposée dans le sous-amendement de M. Bob Cools; d'autres s'en tiennent à la formule proposée par le Gouvernement, soit une durée de 9 ans.

Le Ministre fait observer que, d'une part, on accepte un bail d'une durée de 9 ans, des motifs permettant la résiliation au terme de la troisième et de la sixième année et un délai de préavis identique pour le preneur et le bailleur, mais que, d'autre part, on réalise trois objectifs importants, à savoir :

- 1° la reconnaissance d'un droit d'habitation;
- 2° la protection des droits du preneur et du bailleur;
- 3° la possibilité pour le bailleur de résilier le bail pour un motif sérieux.

In dit verband komt het subamendement van de heer Cools (Stuk n° 120/6) en voornamelijk § 2 ervan terug ter sprake.

Volgens dit sub-amendement kan aan de huurovereenkomst van en ongemeubelde woning slechts een einde worden gemaakt door de verhuurder :

a) om het ghuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het te laten betrekken door zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

b) wegens elke ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen en elke ongeoorloofde handeling van de huurder waardoor de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk worden;

c) voor elke zwaarwichtige reden die door de vrede-rechter dient beoordeeld te worden.

Verscheidene leden hebben tegen voornoemde redenen bezwaar en geven de voorkeur aan het subamendement van de heer Havelange (Stuk n° 120/9) volgens hetwelk elk jaar de huur beëindigd kan worden mits een opzeg van drie maanden voor de verjaardag van de aanvang van de huur.

Andere leden verkiezen het systeem voorgesteld door de Regering erin bestaande dat de huur kan beëindigd worden tegen het einde van het derde of het zesde jaar mits een opzegtermijn van 6 maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

Er is in de commissie ook verschil van mening i.v.m. de betaling van een vergoeding zoals bepaald in § 3 van het subamendement van de heer Bob Cools (Stuk n° 120/6).

Een lid doet opmerken dat er geen sprake kan zijn van een vergoeding indien aan de huurovereenkomst een einde wordt gemaakt wegens een ernstige tekortkoming of een ongeoorloofde handeling in hoofde van de huurder.

In aansluiting met de discussie over de verschillende redenen waarom er aan de huurovereenkomst een einde zou kunnen gemaakt worden verdedigt de heer Van den Brande zijn subamendement (Stuk n° 120/9-IV) ertoe strekkende § 1 van artikel 1738 aan te vullen als volgt : « De huurder kan de voortzetting van de huurovereenkomst vragen wanneer de beëindiging van de overeenkomst voor de huurder of voor zijn gezin een hardvochtigheid zou inhouden die, ook bij inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder, niet te rechtvaardigen is ».

De auteur van het subamendement geeft als voorbeeld een huurder met een groot gezin die geen aangepaste woning tegen een redelijke huurprijs vindt. Hij vindt dat het recht van de verhuurder niet primordiaal is doch dat een ruime bescherming dient verleend te worden aan het woonrecht van de huurder.

Aan de discussie over de duur van de huur wordt door sommige leden ook het probleem van de indexatie gekoppeld.

Een lid stelt de vraag of het mogelijk is in de lopende huurovereenkomsten de indexatieclausule in te brengen. De Minister antwoordt hierop bevestigend.

Uiteindelijk acht de voorzitter het niet uitgesloten dat er over de bestaande geschilpunten een compromis kan gevonden worden bestaande uit de volgende punten :

- 1° de duur van de huur wordt bepaald op 9 jaar;
- 2° mogelijkheid van indexatie voor de contracten gesloten vóór de inwerkingtreding van de wet;

La Commission remet alors en discussion le sous-amendement de M. Cools (Doc. n° 120/6), et, notamment, le § 2 de ce sous-amendement.

Conformément à ce sous-amendement, le bailleur peut mettre fin au contrat de louage d'un logement non meublé :

a) afin d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

b) en raison de tout manquement grave du preneur à ses obligations et de tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

c) pour tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

Plusieurs membres formulent des objections contre les motifs précités et donnent la préférence au sous-amendement de M. Havelange (Doc. n° 120/9), selon lequel il pourra être mis fin au bail chaque année moyennant un préavis de trois mois notifié pour la date anniversaire du début du bail.

D'autres membres préfèrent le système proposé par le Gouvernement selon lequel il peut être mis fin au bail à la fin de la troisième ou de la sixième année moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le locataire.

Les membres de la Commission sont d'avis différent au sujet du paiement d'une indemnité comme le prévoit le § 3 du sous-amendement de M. Bob Cools (Doc. n° 120/6).

Un membre fait observer qu'il ne peut être question d'indemnité s'il est mis fin au bail à la suite d'un manquement grave ou d'un acte illicite de la part du locataire.

Dans le cadre de la discussion sur les différents motifs pour lesquels il peut être mis fin à un bail, M. Van den Brande défend son sous-amendement (Doc. n° 120/9-IV) tendant à compléter le § 1 de l'article 1738 par ce qui suit : « Le preneur peut demander la continuation du bail si la cessation de celui-ci correspondait pour lui ou sa famille à un acte inhumain qui ne peut se justifier même en tenant compte des intérêts légitimes du bailleur ».

L'auteur de ce sous-amendement cite l'exemple d'un preneur qui a une famille nombreuse et ne trouve pas d'habitation adéquate à loyer raisonnable. Il estime que le droit du bailleur n'est pas primordial, mais que le droit d'habitation du preneur doit être largement protégé.

Dans le cadre de la discussion sur la durée du bail, certains membres évoquent également le problème de l'indexation.

Un membre pose la question de savoir s'il est possible d'insérer la clause de l'indexation dans les baux en cours. Le Ministre répond par l'affirmative.

Enfin le président estime qu'il n'est pas exclu qu'un compromis concernant toutes les divergences de vues puisse être trouvé :

- 1° en fixant la durée du bail à 9 ans;
- 2° en prévoyant la possibilité d'insérer une clause d'adaptation dans les contrats passés avant l'entrée en vigueur de la loi;

3° mogelijkheid van indexatie na drie jaar voor de contracten die afgesloten worden na de inwerkingtreding van de wet;

4° vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst in hoofde van de huurder mits de naleving van een vooropzeg van 3 maanden en in hoofde van de verhuurder bij het verstrijken van het derde en zesde jaar nader te bepalen redenen.

Rekening houdende met deze suggesties dient de Regering een nieuwe tekst in die luidt als volgt :

« Art. 13. — Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Art. 1758. — § 1. De duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

§ 2. De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en een ernstige reden daartoe heeft.

Als ernstige redenen kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° Het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

2° De wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke bewoning uitsluit;

3° De wil van de verhuurder om het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;

4° Elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt;

5° Elke door de vrederechter in voorkomend geval als zwaarwichtig bevonden reden.

§ 4. De bepalingen in de paragrafen 1 en 3 zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbaar nut, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen en zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 5. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot.

3° en prévoyant la possibilité d'insérer une clause d'adaptation dans les contrats passés après l'entrée en vigueur de la loi;

4° en prévoyant la cessation anticipée du bail dans le chef du preneur à condition que le préavis de 3 mois soit respecté, et dans le chef du bailleur lors de l'expiration de la troisième et de la sixième année du bail et pour des motifs à définir.

En tenant compte de ces suggestions le Gouvernement dépose un nouveau texte libellé comme suit :

« Art. 13. — L'article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

Art. 1758. — § 1^{er}. La durée du bail d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur ne peut être inférieure à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

§ 2. Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, à condition d'avoir un motif sérieux.

Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux :

1° L'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

2° La volonté du bailleur d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de tout logement;

3° La volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble que le preneur habite. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

4° Tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

5° Tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

§ 4. Les dispositions des paragraphes 1 et 3 ne sont pas d'application en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques.

§ 5. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice.

In geval van onderverhuur wordt een afschrift van de opzegging verstuurd, al naar het geval aan de hoofdverhuurder of de onderhuurder.

§ 6. De plaats waar de huurder zijn inschrijving heeft in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister wordt vermoed zijn hoofdverblijfplaats te zijn, behoudens tegenbewijs, dat voor alle middelen kan worden geleverd.

§ 7. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de paragrafen 1 tot 5 zijn van rechtswege nietig. »

* * *

Daar deze nieuwe tekst als basis wordt verkozen, vervallen de subamendementen van de heren Havelange (Stuk n° 120/9-III), Van den Branden (Stuk n° 120/9-IV, 1), Bob Cools (Stuk n° 120/6), Bourgeois (Stuk n° 120/9-II).

Om de lopende contracten van onbepaalde duur te beschermen moet er, aldus de Minister, een overgangsbepaling zijn.

De Minister stelt voor dat, indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst bewezen, is zij van kracht blijft gedurende een periode van negen jaar met als aanvang het begin van de overeenkomst wanneer de overeenkomst is afgesloten na 31 december 1970. Wanneer de huurovereenkomst werd afgesloten vóór 1 januari 1971 zal zij een duurtijd hebben van opeenvolgende perioden van negen jaar te rekenen vanaf de aanvangsdatum tot het verstrijken van de periode van negen jaar na de inwerkingtreding van de wet.

Indien de aanvangsdatum van de overeenkomst niet bewezen is zal zij nog lopen voor een periode van 3 jaar, die en aanvang neemt bij de inwerkingtreding van de wet (art. 23ter, nieuw).

De verhuurder kan nochtans bij het verstrijken van elke driejarige periode een einde maken aan de overeenkomst wegens een ernstige reden terwijl de huurder in alle gevallen een einde kan maken aan de overeenkomst bij het verstrijken van elk jaar.

Voor wat betreft de huurovereenkomsten met bepaalde duur die lopen op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet, zal artikel 1758 niet van toepassing zijn.

Een lid vraagt zich af of het niet beter zou zijn een kortere termijn dan negen jaar te bepalen onder de voorwaarde van homologatie door de vrederechter, ten einde zoveel mogelijk terug te keren tot de contractuele vrijheid. Door in § 7 te bepalen dat alle contractuele bepalingen die strijdig zijn met de §§ 1 tot 5 van rechtswege nietig zijn, is er geen enkele afwijking mogelijk, noch voor de huurder noch voor de twee partijen, zelfs voor een hoofdverblijfplaats een kortere duur te voorzien.

De Minister doet opmerken dat de nieuwe tekst beantwoordt aan de opwerpingen en suggesties die door verscheidene commissieleden werden gedaan en dat de Commissie weinig voelt voor de formule van homologatie door de vrederechter, daar dit de rol van het vrederecht zou overladen.

Een lid zou zich wel akkoord kunnen verklaren indien men zou bepalen dat op elk ogenblik de partijen een einde kunnen maken aan de overeenkomst door zich te wenden tot de vrederechter zoals deze mogelijkheid is voorzien door artikel 14 van de pachtwet.

Een lid doet opmerken dat de nieuwe tekst van de Regering meer rechten toekent aan de huurder dan aan de verhuurder die nochtans in deze materie de vragende partij is.

Daarenboven wijst het lid op de moeilijkheden die de verhuurders op dit ogenblik in sommige streken van het land ondervinden om hun woningen te kunnen verhuren.

En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée, selon le cas, au bailleur principal ou au sous-locataire.

§ 6. Est présumée constituer la résidence principale du preneur celle à laquelle le preneur est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

§ 7. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1 à 5 sont nulles de plein droit. »

* * *

Ce nouveau texte étant pris pour base, les sous-amendements de MM. Havelange (Doc. n° 120/9-III), Van den Branden (Doc. n° 120/9-IV, 1), Bob Cools (Doc. n° 120/6), Bourgeois (Doc. n° 120/9-II) deviennent sans objet.

En vue de protéger les contrats à durée déterminée en cours, il convient, selon le Ministre, de prévoir une disposition transitoire.

Le Ministre propose que si la date du début du bail est prouvée, elle restera valable pendant une période de neuf ans prenant cours au début du contrat lorsque celui-ci a été conclu après le 31 décembre 1970. Lorsque le bail a été conclu avant le premier janvier 1971, il aura une durée de plusieurs périodes successives de neuf ans à compter à partir de la date du début jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans après l'entrée en vigueur de la loi.

Si la date du début du bail ne peut être prouvée, le bail continue à sortir ses effets pour une période de trois ans qui prend cours le jour de l'entrée en vigueur de la loi (article 23ter, nouveau).

Le bailleur peut cependant, à l'expiration de chaque triennat, mettre fin au bail pour cause de motifs sérieux alors que le locataire peut, dans tous les cas, mettre fin au contrat à la fin de chaque année.

En ce qui concerne les baux à durée déterminée qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, l'article 1758 ne sera pas d'application.

Un membre se demande s'il ne serait pas préférable de prévoir un délai moins long que neuf ans moyennant l'homologation par le juge de paix et ce en vue de revenir le plus possible à la liberté contractuelle. En prévoyant, au § 7, que toutes les dispositions contractuelles qui sont contraires aux §§ 1 à 5 sont nulles de plein droit, aucune dérogation n'est possible, ni pour le locataire ni pour le bailleur. Il peut cependant être important pour les deux parties de prévoir, même pour une résidence principale, une durée moins longue.

Le Ministre fait observer que le nouveau texte correspond aux objections et suggestions faites par divers membres de la Commission et que cette dernière n'est guère favorable à la formule de l'homologation par le juge de paix, celle-ci pouvant surcharger les rôles des justices de paix.

Un membre pourrait marquer son accord s'il était prévu qu'à tout moment les parties peuvent mettre fin au bail en s'adressant au juge de paix conformément à la possibilité qui est prévue par l'article 14 de la loi sur les baux à ferme.

Un membre fait observer que le nouveau texte du Gouvernement confère plus de droits au preneur qu'au bailleur qui est pourtant demandeur sur ce point.

Le membre signale par ailleurs que, dans certaines régions du pays, les bailleurs éprouvent des difficultés à louer leurs logements.

Indien men het stelsel van artikel 14 van de pachtwet zou invoeren suggereert het lid zich te beperken tot de tussenkomst van de vrederechter en de mogelijkheid van een authentieke akte niet te voorzien.

Art. 1758, § 1

Artikel 1758, § 1, eerste lid, wordt aangenomen met 9 stemmen en 3 onthoudingen. Het tweede lid wordt eenparig aangenomen.

Art. 1758, § 2

Deze § 2, wordt eenparig aangenomen.

Art. 1758, § 3, 1^o (nieuw)

Een lid acht deze bepaling volgens welke de verhuurder een einde kan maken aan de huurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode door het geven van een opzeg van zes maanden en mits een ernstige reden, een vermenging is van de oorspronkelijke tekst van de Regering met het subamendement van de heer Bob Cools (Stuk n^o 120/6) dat deze mogelijkheid voorzag in een systeem van huurovereenkomst met onbepaalde duur.

Een lid acht een termijn van drie jaar te lang voor het geval dat de verhuurder of zijn familie het verhuurde goed persoonlijk en effectief willen betrekken. Volgens het lid zou hier een gelijkaardige termijn moeten voorzien worden als voor het geval dat de huurder het goed wil verlaten.

Een ander lid kan zich met deze zienswijze niet akkoord verklaren daar de eigenaar, alvorens zijn woning te verkopen met de bedoeling om de verhuurde woning te betrekken, zeer goed de inhoud van de huurovereenkomst kent en hiermee kan rekening houden. Als wij nu de termijn van drie jaar gaan herleiden tot een termijn van één jaar dan is deze wet niet nodig, aldus het lid.

Hiertegen werpt een ander lid op dat het hier gaat om de grote eigenaars want die zullen het verhuurde goed niet komen bewonen.

Het is billijk, aldus het lid, dat een eigenaar in geval van ziekte bijvoorbeeld, zeer vlug over het verhuurde goed zou kunnen beschikken. Vervolgens dringen nog enkele leden aan op de verkorting van de termijn van drie jaar.

De Minister is van oordeel dat, indien de termijn van drie jaar zou herleid worden tot één jaar, de familieleden in de zijlinie dienen uitgesloten te worden zoals dit het geval is in de wet op de handelshuurovereenkomsten.

De heer Havelange legt een subamendement neer ertoe strekkende § 3 te vervangen door wat volgt :

« § 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar mits hij drie maanden tevoren opzegt en op voorwaarde het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of zijn aangenomen kinderen. »

De andere ernstige redenen zouden dan hernomen worden in een § 4.

Een gelijkaardig subamendement werd neergelegd door de heer Van Belle, hetwelk ertoe strekt het artikel 1758, § 3, te vervangen door wat volgt :

« De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt, doch alleen om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen

Si l'on devait instaurer le régime prévu à l'article 14 de la loi sur le bail à ferme, le membre suggère de s'en tenir à l'intervention du juge de paix et de ne pas prévoir la possibilité d'un acte authentique.

Art. 1758, § 1

L'article 1758, § 1, premier alinéa, est adopté par 9 voix et 3 abstentions. Le deuxième alinéa est adopté à l'unanimité.

Art. 1758, § 2

Le § 2 est adopté à l'unanimité.

Art. 1758, § 3, 1^o (nouveau)

Un membre estime que cette disposition, aux termes de laquelle le bailleur peut mettre fin, pour un motif sérieux, au contrat de louage à l'expiration de chaque triennat en donnant un préavis de six mois, constitue un compromis entre le texte initial du Gouvernement et le sous-amendement de M. Bob Cools (Doc. n^o 120/6), qui prévoyait cette possibilité dans un système de bail à durée indéterminée.

Selon un membre, le délai de trois ans est trop long au cas où le bailleur ou sa famille entendent occuper personnellement et effectivement le bien loué. Il estime qu'il conviendrait de prévoir le même délai que celui qui est prévu dans le cas où le preneur entend quitter le bien loué.

Un autre membre ne peut se rallier à ce point de vue étant donné que le propriétaire, qui entend vendre sa maison dans l'intention d'occuper personnellement le bien loué, connaît parfaitement la teneur du contrat de louage et peut en tenir compte. Et le membre ajoute que si le délai est ramené de trois ans à un an, la présente loi n'a plus d'utilité.

Un autre membre réplique qu'il ne s'agit pas en l'occurrence des gros propriétaires, étant donné que ceux-ci ne viendront pas habiter l'immeuble donné en location.

Le membre estime qu'il est équitable qu'un propriétaire puisse disposer très rapidement de l'immeuble donné en location, par exemple en cas de maladie. D'autres membres insistent en outre pour que le délai de trois ans soit réduit.

Le Ministre estime que si l'on réduit le délai de trois ans à un an, il faut exclure les collatéraux, ainsi qu'il est déjà prévu dans la loi sur les baux commerciaux.

M. Havelange présente un sous-amendement visant à remplacer le § 3 par ce qui suit :

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année moyennant un préavis de trois mois et à la condition d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci. »

Les autres motifs sérieux seraient dès lors prévus dans un § 4.

M. Van Belle a présenté un sous-amendement similaire visant à remplacer l'article 1758, § 3, par ce qui suit :

« Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois, à la condition exclusive d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par

kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad. »

Hij stelt ook voor deze tekst als volgt aan te vullen :

« De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode mits hij zes maanden van tevoren opzegt en één der volgende redenen daartoe heeft. » De auteur van het amendement stelt voor de bestaande tekst over te nemen doch de nummering 2°, 3°, 4° en 5° te vervangen door de nummering 1°, 2°, 3° en 4°. »

Het subamendement van de heer Havelange wordt met twaalf stemmen tegen twee aangenomen.

Het subamendement van de heer Van Belle komt aldus te vervallen.

Art. 1758, § 3, 2° (vroeger § 3, 4°)

Verschillende leden menen dat elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke objectief gezien de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt (§ 3, 4°), eveneens als een reden zou moeten aanvaard worden waarvoor de huurovereenkomst elk jaar kan beëindigd worden mits een vooropzeg van drie maanden.

De heer Wathelet dient een subamendement in ertoe strekkende het 4° van het § 3 (§ 4 nieuw) over te brengen naar § 3 (nieuw) waar het wordt ondergebracht onder 2°.

Op de suggestie om deze bepaling te schrappen daar het 5° van het oude § 3 toelaat aan de vrederechter om elk ernstig motief te beoordelen, wordt geantwoord dat het in het 4° gaat om een beëindigingsgrond terwijl de bepaling van het 5° het overlaat aan de appreciatie van de vrederechter.

Een lid doet opmerken dat deze bepaling terug te vinden is in het arbeidsrecht en in de wet op de handelshuur (art. 16, 4°). Nochtans moet onderlijnd worden dat in de handelshuur het niet gaat om de beëindiging van de overeenkomst maar om de weigering van de huurhernieuwing en dat er in de handelshuur andere tekortkomingen van de huurder in aanmerking genomen worden die niet kunnen hernomen worden in het kader van de woninghuur.

De vrees werd ook uitgedrukt dat de termijn van één jaar aanleiding zal geven tot meer opzeggingen dan de termijn van drie jaar tijdens dewelke de gemoederen van de partijen kunnen gekalmeerd zijn.

Het amendement van de heer Wathelet wordt aangenomen met 16 tegen 2 stemmen.

Art. 1758, § 4, 1° (vroeger § 3, 2°)

Ingevolge de aanvaarding van de vorige amendementen wordt een nieuwe tekst ingelast. Deze luidt als volgt :

« § 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en een ernstige reden daartoe heeft.

Als ernstige redenen kunnen uitsluitend aanvaard worden :

1° De wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke bewoning uitsluit. »

son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré. »

Il propose en outre de compléter le texte par ce qui suit :

« Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, pour l'un des motifs suivants ». L'auteur propose en outre de reprendre le texte existant en remplaçant la numérotation 2°, 3°, 4° et 5° par 1°, 2°, 3° et 4°.

Le sous-amendement de M. Havelange est adopté par 12 voix contre 2.

Le sous-amendement de M. Van Belle devient dès lors sans objet.

Art. 1758, § 3, 2° (ancien § 3, 4°)

Plusieurs membres estiment que tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur (§ 3, 4°), devrait également être considéré comme une raison pour laquelle le bail peut être résilié annuellement moyennant un préavis de 3 mois.

M. Wathelet présente un sous-amendement visant à reporter le 4° de l'ancien § 3 (§ 4 nouveau) au nouveau § 3 où il est repris au 2°.

A la demande de supprimer cette disposition du fait que le 5° de l'ancien § 3 permet au juge de paix de statuer sur tout motif sérieux, il est répondu qu'il s'agit au 4° d'une clause de résiliation tandis que la disposition du 5° laisse la question à l'appréciation du juge de paix.

Un membre fait observer que cette disposition est prévue dans le droit du travail et dans la loi sur les baux commerciaux (art. 16, 4°). Il faut toutefois souligner qu'en matière de baux commerciaux, il ne s'agit pas de la résiliation du bail, mais bien du refus de reconduction et qu'en matière de baux commerciaux, il est tenu compte d'autres manquements du preneur qui ne peuvent être pris en considération dans le cadre des baux d'habitation.

On a également exprimé la crainte que le terme d'un an entraîne un nombre de résiliations plus important que le terme de 3 ans qui permet le rétablissement de relations plus sereines entre les parties.

L'amendement de M. Wathelet est adopté par 16 voix contre 2.

Art. 1758, § 4, 1° (ancien § 3, 2°)

Par suite de l'adoption des amendements précédents, il est inséré un nouveau texte, libellé comme suit :

« § 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, à condition d'avoir un motif sérieux.

Peuvent, seuls, être admis comme motifs sérieux :

1° La volonté du bailleur d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de tout logement. »

Een lid acht deze bepaling veel te vaag daar eerst en vooral men genoemen neemt met « de wil van de verhuurder » en vervolgens een wijziging van de bestemming niet controleerbaar is. In dit verband verwijst het lid naar een wetsvoorstel van de heer Verhaegen dat tot doel had inzake stedenbouw een toelating te eisen voor een bestemmingswijziging. Dit voorstel is nooit gestemd geworden omwille van de vele moeilijkheden die werden opgeworpen in verband met het begrip « wijziging van de bestemming ».

De voorzitter vestigt er de aandacht op dat in strijd met de wet op de handelshuur en de landpachtwet hier geen enkele sanctie voorzien is voor het geval het ingeroepen motief niet wordt verwezenlijkt.

De keuze zal derhalve dienen gemaakt te worden tussen een systeem van forfaitaire vergoeding zoals voorzien in de wet op de handelshuur en de landpachtwet of het stelsel van het gemeen recht volgens hetwelk schadevergoeding zal toegekend worden in geval van fout. De meerderheid van de leden verkiezen een stelsel van forfaitaire schadevergoeding maar zijn van oordeel dat dit dient ondergebracht te worden in een nieuw § 6.

Het 1^o wordt aangenomen met 9 tegen 4 stemmen.

Art. 1758, § 4, 2^o (vroeger § 3, 3^o)

Het 3^o van § 3 wordt het 2^o van § 4.

Volgens een lid biedt de wil van de verhuurder om het onroerend goed of een gedeelte van het onroerend goed weder op te bouwen geen enkele waarborg voor de huurder. Minstens zou moeten geëist worden, zoals in artikel 6, § 1, 2^o, van de uitzonderingswet, dat de verhuurder zijn wil bewijst door de mededeling van een copij van de bouwtoelating en dan nog is dat geen voldoende waarborg omdat vele verhuurders zich zullen tevreden stellen met een bouwtoelating aan te vragen doch de werken nooit uit te voeren.

De Minister doet opmerken dat ingevolge de stedenbouwwet niet elk veranderingswerk onderworpen is aan een bouwtoelating.

Nogmaals wordt er door een lid op gewezen dat veel misbruiken zullen voorkomen. Daarom stelt het lid voor onder bouwwerken te verstaan werken die de ruwbouw betreffen en die uitgevoerd worden nadat er een afbraak aan is voorafgegaan.

Een ander lid kan zich niet akkoord verklaren met een dergelijke definitie daar hierdoor de stadskernhervorming in het gedrang wordt gebracht.

Derhalve dient de heer Havelange een subamendement in luidend als volgt: « De eerste zin van 2^o vervangen door wat volgt: « de wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen of te vernieuwen ». Tevens stelt hij voor een tweede lid in te voegen, luidend als volgt: « Als vernieuwing wordt beschouwd elke verbouwing in de ruwbouw of in de afwerking, die een uitgave van ten minste drie jaar huur met zich brengt. »

Verscheidene leden vinden het bezwaarlijk dat de huurder het slachtoffer moet zijn van een renovatie en vrezen dat dit voorwendsel dikwijls zal gebruikt worden om een lagere huurprijs aanzienlijk te verhogen.

Daarbij doet een lid opmerken dat bij een renovatie van een wijk de bevolking grondig wordt gewijzigd.

Indien men dergelijke kwestie hier wil regelen geeft een lid er de voorkeur aan dit probleem onder te brengen in de nieuwe § 5, tweede lid volgens dewelke de bepalingen van artikel 1758 niet mogen in de weg staan aan het recht van de openbare besturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerk gericht op onderwijs- of verplegingsdoeleinden indien zij onroerende goederen willen bestemmen voor een dienst van algemeen nut of indien

Un membre estime que cette disposition est beaucoup trop vague, d'abord parce que l'on se satisfait de « la volonté du bailleur » et ensuite parce qu'une modification de l'affectation n'est pas contrôlable. A cet égard, il se réfère à une proposition de loi déposée par M. Verhaegen, qui avait pour objet d'exiger en matière d'urbanisme un permis pour procéder à une modification de l'affectation; cette proposition n'a jamais été adoptée en raison des nombreuses difficultés soulevées concernant la notion de « modification de l'affectation ».

Le président attire l'attention sur le fait que, contrairement à la loi sur les baux commerciaux et à la loi sur le bail à ferme, aucune sanction n'est prévue en l'occurrence pour le cas où le motif invoqué ne serait pas réalisé.

Il faudra dès lors choisir entre un système d'indemnité forfaitaire, comme celui qui est prévu par la loi sur les baux commerciaux et la loi sur le bail à ferme, et le système du droit commun, selon lequel des dommages et intérêts seront accordés en cas de faute. La majorité des membres donne la préférence à un système d'indemnité forfaitaire, mais estime que cette disposition doit faire l'objet d'un nouveau § 6.

Le 1^o est adopté par 9 voix contre 4.

Art. 1758, § 4, 2^o (ancien § 3, 3^o)

Le 3^o du § 3 devient le 2^o du § 4.

Selon un membre, la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou une partie de celui-ci n'offre aucune garantie au preneur. Il faudrait au moins exiger que, comme à l'article 6, § 1, 2^o, de la loi d'exception, le bailleur fasse la preuve de sa volonté en communiquant une copie du permis de bâtir et cela ne constitue pas encore une garantie suffisante parce que beaucoup de bailleurs se contenteront de demander un permis de bâtir mais n'exécuteront jamais les travaux.

Le Ministre fait observer qu'en vertu de la loi sur l'urbanisme, toute modification n'est pas soumise à un permis de bâtir.

Un membre rappelle encore que de nombreux abus se produisent, c'est la raison pour laquelle il propose d'entendre par le mot « reconstruction » les travaux qui affectent le gros œuvre et qui sont exécutés après démolition.

Un autre membre ne peut marquer son accord sur cette définition étant donné qu'elle porte atteinte à la rénovation urbaine.

C'est la raison pour laquelle M. Havelange présente un sous-amendement libellé comme suit: remplacer la première phrase du 2^o par ce qui suit: « la volonté du bailleur de reconstruire ou de rénover l'immeuble ou la partie d'immeuble que le preneur habite ». En outre il propose d'insérer un 2^e alinéa libellé comme suit: « Est réputée rénovation, toute transformation dans le gros œuvre ou le second œuvre donnant lieu à une dépense dépassant trois années de loyer ».

Plusieurs membres peuvent difficilement admettre qu'une rénovation porte préjudice au preneur et craignent que ce prétexte soit fréquemment invoqué pour augmenter considérablement un loyer peu élevé.

Un membre fait observer à ce propos que toute rénovation d'un quartier entraîne une modification profonde de sa population.

S'il s'agit de régler cette question, un membre préfère que ce problème fasse l'objet du nouveau § 5, alinéa 2, selon lequel les dispositions de l'article 1758 ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles à un service d'utilité publique ni à l'exécution de travaux d'intérêt public

de uitvoering van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

De Commissie is het met deze oplossing eens, een lid doet nochtans opmerken dat de gemeente bij een renovatie niet altijd de financiële lasten op zich neemt wat in dat geval de eigenaars toch zou moeten aanmoedigen om tot renovatie over te gaan.

Een ander lid werpt hiertegen op dat het in casu gaat om een beleidsbeslissing en in vele gevallen om de openbare veiligheid en gezondheid waarop een eigenaar zich niet kan beroepen.

Een ander lid dringt aan opdat de geest van het ontwerp zou gerespecteerd worden en er voldoende waarborgen van zekerheid zouden gegeven worden aan de huurder.

Derhalve is de Commissie akkoord om de volgende alinea toe te voegen aan het 2°: « Deze wil wordt bewezen door de mededeling aan de huurder van een copij van de bouwtoelating toegekend aan de eigenaar ».

De tekst van het 2° zoals het werd gewijzigd wordt aangenomen met 17 stemmen tegen 1.

Art. 1758, § 4, 3° (vroeger § 3, 5°)

Het 5° van de vroegere § 3 bepaalt als zwaarwichtig elke reden die als dusdanig door de vrederechter wordt beschouwd. Er wordt ook de aandacht op gevestigd dat de vrederechter overeenkomstig het gemeen recht steeds een termijn kan verlenen. Het betreft hier een appreciatie buiten het contractuele kader.

Het nieuwe 3 wordt aangenomen met 16 stemmen en 1 onthouding.

De heer Van den Brande brengt hier terug zijn subamendement ter sprake (Stuk n° 120/9-IV) luidende als volgt: « De huurder kan de voortzetting van de huurovereenkomst vragen wanneer de beëindiging van de overeenkomst voor de huurder of voor zijn gezin een hardvochtigheid zou inhouden, die ook bij inachtneming van de verantwoorde belangen van de verhuurder niet te rechtvaardigen is ».

Een lid doet opmerken dat het begrip « hardvochtigheid » zeer subjectief is en niet voorkomt in een andere wetgeving.

Hierop antwoordt de auteur van het subamendement dat dit begrip voorkomt in het Duits burgerlijk recht en dat het bijvoorbeeld als een geval van hardvochtigheid kan beschouwd worden wanneer de huurder binnenkort in de gelegenheid zal zijn een sociale woning te betrekken.

De Minister waarschuwt de auteur van het subamendement ervoor een nieuw juridisch begrip, ontleend aan een buitenlandse wetgeving, in te voeren. De Minister vreest dat het aantal processen aanzienlijk zal vermeerderen en dat het lange tijd zal duren alvorens de rechtspraak komt tot een juiste interpretatie van dit nieuw begrip.

De auteur van het subamendement verklaart dat het zijn bedoeling is een juridisch basis te verschaffen aan de vrederechter om tegemoet te kunnen komen aan speciale toestanden.

Hierop antwoordt een ander lid dat de huurder ook nu aan de vrederechter kan vragen dat hem een termijn van respijt wordt verleend.

Het subamendement wordt verworpen met 7 tegen 7 stemmen.

Art. 1758, § 5 (vroeger § 4)

De vroegere § 4 wordt § 5.

Als gevolg van de discussie betreffende § 5 (nieuw) 2° (nieuw) worden de woorden « of in het kader van stadsvernieuwing » toegevoegd aan het tweede lid.

In een eerste lid wordt de verwijzing naar §§ 1 en 3 aangevuld met een verwijzing naar § 4.

De aldus gewijzigde § 5 wordt aangenomen met 13 stemmen en 1 onthouding.

jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques.

La Commission se rallie à cette solution, à l'exception d'un membre qui fait observer que lors d'une rénovation, la commune n'assume pas toujours les charges financières, ce qui encouragerait les propriétaires à procéder à une rénovation.

Un autre membre rétorque qu'il s'agit là d'une option politique et, dans nombre de cas, de la sécurité et de la salubrité publiques qu'un propriétaire ne peut invoquer.

Un autre membre insiste pour que l'esprit du projet soit respecté et que le preneur reçoive suffisamment de garanties de sécurité.

La Commission marque dès lors son accord pour ajouter au 2°, l'alinéa suivant: « cette volonté est établie par la communication au locataire d'une copie du permis de bâtir octroyée au propriétaire ».

Le texte du 2, tel qu'il a été modifié, est adopté par 17 voix contre 1.

Art. 1758, § 4, 3° (ancien § 3, 5°)

Le 5° de l'ancien § 3 considère comme motif sérieux tout motif considéré tel par le juge de paix. L'attention est également attirée sur le fait que le juge de paix peut toujours accorder un délai conformément au droit commun. Il s'agit là d'une appréciation se situant en dehors du cadre contractuel.

Le nouveau 3 est adopté par 16 voix et 1 abstention.

M. Van den Brande rappelle son sous-amendement (Doc. n° 129/9-IV) libellé comme suit: « Le preneur peut demander la continuation du bail si la cessation de celui-ci correspondait pour lui ou sa famille à un acte inhumain qui ne peut se justifier même en tenant compte des intérêts légitimes du bailleur ».

Un membre fait remarquer que la notion d'acte inhumain est très subjective et ne figure dans aucune autre législation.

L'auteur de l'amendement réplique que cette notion figure dans le droit civil allemand et que peut par exemple être considéré comme acte inhumain le fait que le preneur aura incessamment l'occasion d'occuper un logement social.

Le Ministre met l'auteur du sous-amendement en garde contre l'introduction d'une nouvelle notion juridique empruntée à la législation étrangère. Il craint que le nombre de procès augmente ainsi de manière considérable et que la jurisprudence n'en vienne pas avant longtemps à une interprétation exacte de cette nouvelle notion.

L'auteur du sous-amendement déclare que son propos est de fournir une base juridique au juge de paix pour que celui-ci puisse statuer sur des situations particulières.

Un autre membre répond à ce sujet que le preneur peut d'ores et déjà demander au juge de paix que lui soit accordé un répit.

Le sous-amendement est rejeté par 7 voix contre 7.

Art. 1758, § 5 (ancien § 4)

L'ancien § 4 devient le § 5.

Suite à la discussion du § 5 (nouveau), 2° (nouveau), les mots « ou dans le cadre de la rénovation urbaine » sont ajoutés à la fin du deuxième alinéa.

Dans un premier alinéa, la référence aux §§ 1 et 3 est complétée par une référence au § 4.

Le § 5, ainsi modifié, est adopté par 13 voix et 1 abstention.

Art. 1758, § 6 (nieuw)

Deze nieuwe paragraaf heeft tot voorwerp de invoering van een sanctie in geval van de niet verwezenlijking van de vroeger ingeroepen reden.

De heer Van Cauwenberghe stelt de volgende tekst voor :

« In geval van niet verwezenlijking van de reden waarvoor de verhuurder aan de huurder opzeg heeft gegeven binnen een termijn van zes maanden, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan drie maanden huur per jaar dat hij het heeft gehuurd. »

De heer Bob Cools geeft de voorkeur aan zijn subamendement (Stuk n° 120/6) waarvan hij thans § 3, luidend als volgt, herneemt :

« De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 2 van dit artikel gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen ten bedrage van tenminste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de afbraak ervan niet begint zoals is voorgeschreven. »

Er dient derhalve te worden gekozen tussen enerzijds een vergoeding evenredig aan het aantal jaren dat de verhuring heeft geduurd en anderzijds een minimumbedrag eventueel verhoogd met verhuiskosten.

Een lid meent dat het niet voldoende is een minimumbedrag te voorzien wanneer de huurder zich in een andere woning opnieuw heeft moeten installeren, wat aanzienlijke kosten meebrengt. Derhalve meent het lid dat het volledig nadeel door de huurder geleden zou moeten vergoed worden.

De Commissie werkt alsdan een tekst uit luidend als volgt :

« Indien de verhuurder binnen de zes maanden de redenen voorzien door § 3, 1°, § 4 en § 5 waarvoor hij opzeg heeft gegeven niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een schadevergoeding gelijk aan zes maanden huur gebeurlijk verhoogd met de bedragen die nodig zijn om de geleden schade te vergoeden. »

Er werd in de Commissie nadrukkelijk bevestigd dat deze sanctie niet kan spelen ten overstaan van de overheid wanneer terzake een beslissing wordt genomen met het oog op het algemeen belang, de openbare veiligheid en gezondheid of in het kader van het beleid van stadskernhernieuwing.

De nieuwe § 6 wordt aangenomen met 15 stemmen en 1 onthouding.

Art. 1758, § 7 (vroeger § 5)

De vroegere § 5 wordt § 7.

Op voorstel van een lid de wijze van opzeg per aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaarderexploit te vervangen door een opzeg bij gewone brief tegen ontvangstbewijs, wordt geantwoord dat hierdoor heel wat bewijsmoeilijkheden zullen ontstaan.

Bovendien is de wijze van opzeggen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot algemeen gebruikelijk geworden.

Het eerste lid wordt aangenomen met 14 stemmen en 1 onthouding.

Art. 1758, § 6 (nouveau)

Le nouveau paragraphe a pour objet l'instauration d'une sanction en cas de non réalisation d'un motif invoqué antérieurement.

M. Van Cauwenberghe propose le texte suivant :

« En cas de non réalisation du motif pour lequel le bailleur a donné congé au preneur dans un délai de six mois, le preneur a droit à une indemnité égale à trois mois de loyer par année de location ».

M. Bob Cools préfère son sous-amendement (Doc. n° 120/6) dont il reprend actuellement le § 3, libellé comme suit :

« § 3. Le preneur qui a dû délaisser la chose par suite d'un préavis motivé, conformément au § 2 du présent article, peut obtenir une indemnité de six mois de loyer au moins, majorée éventuellement des frais de déménagement, dans le cas où le bailleur, sans invoquer de motif sérieux, n'occupe pas la chose ou n'entame pas la démolition de celle-ci comme prescrit.

Par conséquent il y a lieu de choisir entre d'une part une indemnité proportionnelle au nombre d'années de location et d'autre part un montant minimum éventuellement majoré des frais de déménagement.

Un membre estime qu'il n'est pas suffisant de prévoir un montant minimum lorsque le locataire a dû s'installer dans une autre habitation, ce qui entraîne des frais considérables. Dès lors le membre estime que le préjudice intégral subi par le locataire doit être indemnisé.

La Commission établit alors un texte libellé comme suit :

« § 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois le motif prévu aux § 3, 1°, §§ 4 et 5 pour lequel il a donné congé, le preneur a droit à une indemnité de six mois de loyer majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé ».

Il a été souligné expressément en commission que cette sanction ne peut pas jouer vis-à-vis de l'autorité lorsque celle-ci a pris une décision en la matière dans l'intérêt général, en vue de la sécurité ou de la santé publique ou dans le cadre de la politique de rénovation urbaine.

Le nouveau § 6 est adopté par 15 voix et 1 abstention.

Art. 1758, § 7 (ancien § 5)

L'ancien § 5 devient le § 7.

A la demande d'un membre qui propose de remplacer le mode de préavis par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice par un préavis donné par lettre normale contre accusé de réception, il est répondu que ce système entraînera bon nombre de difficultés en matière de preuve.

En outre, le préavis par lettre recommandée ou exploit d'huissier de justice est devenu un usage courant.

Le premier alinéa est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Wat betreft het tweede lid wenst de heer Van Belle de onderhuurder te beschermen in geval van opzeg en dient een amendement in luidend als volgt :

« In geval van onderverhuur wordt een afschrift van opzegging verzonden bij aangetekend schrijven of betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot al naar het geval aan de hoofdhuurder of de onderhuurder, minstens 8 dagen vóór de termijn van opzegging. »

En lid doet opmerken dat de verplichting de onderhuurder te verwittigen niet duidelijk tot uiting komt in het voorgestelde amendement. Men zou, aldus het lid, zich minstens kunnen inspireren aan de landpachtwet (art. 33) die bepaalt dat een pachter die een opzeg ontvangt voor een goed dat onderverpacht werd, binnen de maand een copij van de opzegbrief moet betekenen aan de onderhuurder.

De Minister doet opmerken dat het tweede lid van § 1 verdwenen is. Dit bepaalde dat het eerste lid van § 1 ook toepasselijk was op de onderhuur zonder dat deze mag aangegaan worden voor een langere duur dan de looptijd van de hoofdhuur. Al de bepalingen betreffende de onderhuur in het oorspronkelijke ontwerp (Stuk n° 415/1, 1977-1978) konden niet hernomen worden in dit beperkte ontwerp.

Nochtans is de Minister het ermede eens dat aan de onderhuurder een zekere bescherming wordt verleend en dat een nieuw § 7 wordt ingevoegd, waarbij voorzien wordt dat de onderhuurder zal worden verwittigd.

De auteur van het subamendement dringt er op aan dat de onderhuurder moet verwittigd worden van de opzeg gegeven aan de hoofdhuurder teneinde te vermijden dat hij van de ene op de andere dag wordt uitgedreven. Daarenboven ziet de auteur van het subamendement niet in waarom aan de onderhuurder niet dezelfde bescherming moet verleend worden als aan de hoofdhuurder die bij aangetekende brief of deurwaardersexploot kennis krijgt van de opzeg.

Ter verduidelijken van zijn subamendement stelt de heer Van Belle voor het laatste zinsdeel van zijn subamendement te vervangen door wat volgt « binnen de 8 dagen en na ontvangst van de opzegging ».

Verscheidene leden betuigen hun akkoord met deze laatste suggestie en zijn van oordeel dat de opzeg inderdaad dient medegedeeld te worden per aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot aan de onderhuurder.

Een lid merkt echter op dat het subamendement niet duidelijk preciseert wie de verplichting heeft deze opzeg mede te delen aan de onderhuurders; zulks kan alleszins niet gebeuren door de verhuurder die in vele gevallen de onderhuurder niet kent en met wie de hoofdhuurder ook geen enkel juridische relatie heeft.

Vervolgens stelt de commissie voor het tweede lid van artikel 1758, § 7, te vervangen door wat volgt :

« In geval van onderhuur wordt een afschrift van de opzeg door de hoofdhuurder verzonden bij aangetekende brief of betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot aan de onderhuurder binnen de 8 dagen na de ontvangst van de vooropzeg. »

De heer Van Belle trekt zijn subamendement in.

Betreffende de door de commissie uitgewerkte tekst maakt een lid de opmerking dat hierin het geval van een opzeg door de hoofdhuurder aan de verhuurder niet is voorzien.

De Minister antwoordt hierop dat dit geval zal behandeld worden volgens het gewoon recht waarin de aansprakelijkheid van degene die de opzeg heeft gegeven beoordeeld zal worden.

Het subamendement wordt eenparig aangenomen.

De aldus gewijzigde § 7 wordt eenparig aangenomen.

En ce qui concerne le second alinéa, M. Van Belle souhaite protéger le sous-locataire en cas de préavis; à cet effet il présente l'amendement suivant :

« En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice au locataire principal ou au sous-locataire, selon le cas, 8 jours au moins avant le délai de préavis. »

Un membre fait observer que l'obligation d'avertir le sous-locataire n'apparaît pas clairement dans l'aménagement proposé. Il estime que l'on pourrait s'inspirer de la loi sur le bail à ferme qui prévoit (à l'art. 33) que le preneur qui reçoit congé pour un bien sous-loué doit, dans le mois, notifier au sous-locataire copie de la lettre de congé.

Le Ministre fait observer que le deuxième alinéa du § 1 a été supprimé. Celui-ci prévoyait que le premier alinéa du § 1 était également applicable aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal. Il n'a pas été possible de reprendre dans le projet initial toutes les dispositions relatives à la sous-location et prévues au projet initial (Doc. n° 415/1, 1977-1978).

Le Ministre admet qu'il faut accorder une certaine protection au sous-locataire et insérer un § 7 prévoyant que le sous-locataire sera averti.

L'auteur du sous-amendement insiste pour que le sous-locataire soit averti du préavis donné au locataire principal afin d'éviter qu'il soit expulsé du jour au lendemain. En outre l'auteur du sous-amendement ne voit pas la raison pour laquelle la même protection ne devrait pas être assurée au sous-locataire qu'au locataire principal, qui est averti du préavis par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Afin de rendre son sous-amendement plus précis, M. Van Belle propose de remplacer le dernier membre de phrase de son sous-amendement par ce qui suit : « dans les 8 jours et après réception du préavis ».

Plusieurs membres marquent leur accord sur cette dernière suggestion et ils estiment qu'en effet le préavis doit être notifié au sous-locataire par lettre recommandée ou par exploit d'huissier de justice.

Un membre fait cependant observer que le sous-amendement ne précise pas clairement à qui incombe l'obligation de notifier ce préavis au sous-locataire; ce n'est certainement pas au bailleur qui, dans beaucoup de cas, ne connaît pas le sous-locataire et avec lequel le locataire principal n'a aucun lien juridique.

La Commission propose de remplacer le deuxième alinéa de l'article 1758, § 7, par ce qui suit :

« En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée par le locataire principal au sous-locataire par lettre recommandée ou par exploit d'huissier dans les huit jours de la réception du préavis ».

M. Van Belle retire son sous-amendement.

En ce qui concerne le texte élaboré par la Commission, un membre fait observer qu'il ne prévoit pas le cas du préavis donné par le locataire principal au bailleur.

Le Ministre répond que ce cas sera réglé par le droit commun selon lequel la responsabilité de celui qui a donné le préavis, sera appréciée.

Le sous-amendement est adopté à l'unanimité.

Le § 7 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

Art. 1758, § 8 (vroeger § 6)

De vroegere § 6 wordt § 8.

Een lid stelt de vraag of het niet beter ware het begrip « hoofdverblijfplaats » te doen samenvallen met het begrip dat gebruikt wordt in artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek, te weten « onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning dient ». De intervenant wijst op het gevaar van verwarring tussen beide begrippen.

De heer Aerts legt een subamendement neer ten einde de tekst van § 8 te vervangen door wat volgt : « De hoofdverblijfplaats van de huurder is deze die zijn gezin, bij de aanvang van de overeenkomst, tot voornaamste woning dient » (Stuk n° 120/13).

De auteur van het subamendement is van oordeel dat de door hem voorgestelde tekst beantwoordt aan de inhoud van artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek en het voordeel biedt dat de huurovereenkomst van een tweede woonst moeilijk zal kunnen vervangen worden door een huurovereenkomst van een hoofdverblijf.

De verwijzing naar artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek geeft volgens de Minister geen grotere juridische zekerheid dan de verwijzing naar de inschrijving in de registers van de bevolking of in het vreemdelingenregister. De door de Regering voorgestelde bepaling komt reeds voor in verscheidene wettelijke bepalingen en geeft een grotere zekerheid nopens de effectieve verblijfplaats.

Wat betreft de wijziging van de aard van de overeenkomst door het feit dat een tweede inschrijving in het bevolkingsregister genomen wordt, bevestigt de Minister dat de aard van de overeenkomst en de bescherming die eraan wordt gehecht bepaald worden op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst. De Minister illustreert dit met een voorbeeld : iemand heeft zijn hoofdverblijfplaats te Brussel en een tweede verblijf te Gent; de huur van de woning te Brussel is beschermd terwijl dit niet het geval is van de huur van de woning te Gent; dat blijft zo omdat de aard van het contract niet kan gewijzigd worden.

Een lid verkiest dat zulk in de tekst zelf zou worden gepreciseerd om te vermijden dat dit zou worden geregeld volgens de gebruiken zoals voorzien in het gemeen recht. Het lid pleit eveneens voor de formule die is voorgesteld in het subamendement van de heer Aerts en volgens welke de hoofdverblijfplaats bepaald wordt « op het ogenblik van het begin van de huurovereenkomst ».

Ook stelt het lid voor de woorden « behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd » te schrappen, daar deze tekst aanleiding zal geven tot vele processen.

Op de opmerking van een lid dat iemand vier of vijf opeenvolgende inschrijvingen als hoofdverblijfplaats kan nemen, antwoordt de Minister dat het gemeentebestuur dat de inschrijving doet de gemeente waar belanghebbende voorheen heeft verbleven hiervan verwittigt. Desbetreffende is er een ganse procedure voorzien in het koninklijk besluit van 1 april 1960.

Een ander lid vreest dat de personen die niet regelmatig op dezelfde plaats verblijven van de bescherming van deze wet niet zullen kunnen genieten daar zij ambtshalve uit het bevolkingsregister worden geschrapt. Alleen de schippers zijn gemachtigd een fictieve verblijfplaats te hebben.

Een lid acht het logisch dat een huurder niet de bescherming van deze wet geniet bij de inschrijving van een fictieve woonplaats.

Wat betreft het aangehaalde geval van iemand die niet regelmatig op één en dezelfde plaats verblijft, dient echter verwezen te worden naar artikel 16 van het koninklijk besluit van 1 april 1960 volgens hetwelk alleen de schrapping uit de registers van de bevolking voorzien is voor de personen die zonder bericht na te laten de gemeente hebben verlaten met de bedoeling zich elders gaan

Art. 1758, § 8 (ancien § 6)

L'ancien § 6 devient le § 8.

Un membre demande s'il ne vaudrait pas mieux faire coïncider la notion de résidence principale avec la notion utilisée à l'article 215 du Code civil, à savoir « immeuble qui sert au logement principal de la famille » et ce afin d'éviter qu'une confusion ne naisse entre ces deux notions.

M. Aerts présente un sous-amendement tendant à remplacer le texte du § 8 par ce qui suit : « La résidence principale du preneur est celle qui sert au logement principal de sa famille au moment où le bail prend cours » (Doc. n° 120/13).

L'auteur du sous-amendement estime que le texte proposé, outre qu'il est conforme au contenu de l'article 215 du Code civil, offre l'avantage qu'un bail de résidence secondaire pourra difficilement être transformé en un bail de résidence principale.

Le Ministre estime que la référence à l'article 215 du Code civil n'offre pas de garanties juridiques plus sûres que la référence à l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers. Par ailleurs, la disposition proposée par le Gouvernement figure déjà dans diverses dispositions légales et offre une plus grande certitude quant à la résidence effective.

En ce qui concerne la modification de la nature du bail du fait d'une deuxième inscription aux registres de la population, le Ministre confirme que la nature du bail et la protection qui y est attachée sont déterminées au moment de la passation de ce dernier. Le Ministre cite un exemple à ce sujet : quelqu'un a sa résidence principale à Bruxelles et une résidence secondaire à Gand. Le bail de la résidence bruxelloise est protégé, alors que le bail relatif à la résidence gantoise ne l'est pas; cette situation est due au fait que la nature du contrat ne peut être modifiée.

Un membre préfère que ce point soit précisé dans le texte afin d'éviter qu'il ne soit réglé par l'usage comme le prévoit le droit commun. Le membre défend également la formule proposée dans l'amendement de M. Aerts selon laquelle la résidence principale est déterminée « au moment où le bail prend cours ».

Le membre propose également de supprimer les mots « sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit », étant donné que ce texte donnera lieu à des nombreux procès.

Au membre qui a fait observer que quelqu'un peut prendre 4 ou 5 inscriptions successives comme résidence principale, le Ministre répond que l'administration communale qui procède à l'inscription en avertit la commune où l'intéressé a résidé auparavant. Au demeurant, cette matière est réglée par une procédure prévue à l'arrêté royal du 1^{er} avril 1960.

Un autre membre craint que les personnes qui ne résident pas régulièrement au même endroit ne puissent pas bénéficier de la protection de cette loi parce qu'elles sont rayées du registre de la population. Seuls les bateliers sont autorisés à avoir une résidence fictive.

Un membre trouve normal qu'un preneur ne bénéficie pas de la protection de cette loi lors de l'inscription d'une résidence fictive.

En ce qui concerne le cas cité de quelqu'un qui ne réside pas régulièrement au même endroit, il convient cependant de se référer à l'article 16 de l'arrêté royal du 1^{er} avril 1960 en vertu duquel la radiation des registres de la population n'est ordonnée que pour les personnes qui ont quitté la commune, avec dessein de se fixer ailleurs sans en donner avis. En l'occurrence le collège des bourgmestre et

te vestigen. Alleen wanneer de nieuwe verblijfplaats niet ontdekt wordt na een informatieonderzoek moet het college van burgemeester en schepenen beslissen tot een ambtshalve schrapping.

Omwille van het feit dat de inschrijving in de bevolkingsregisters meestal gebeurt nadat de huurder de gemeente bewoont stelt de heer Defraigne voor § 8 te vervangen door wat volgt: « De hoofdverblijfplaats van de huurder is deze waar hij is ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister binnen de drie maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst ».

Deze nieuwe tekst van § 8 wordt eenparig aangenomen.

Dientengevolge vervalt het subamendement van de heer Aerts.

Art. 1758, § 9 (vroeger § 7)

Rekening houdende met de uiteenzetting over de betrekkelijke en absolute nietigheid die in een vorige bespreking werd gehouden trekt de heer Havelange zijn subamendement in, dat ertoe strekt de woorden « van rechtswege » weg te laten.

De heer Baert dient een amendement in ertoe strekkende de bepaling van § 9 aan te vullen met de woorden « tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen ». De auteur van het subamendement is ervan overtuigd dat indien de met de §§ 1 tot 7 strijdige contractuele bepalingen van rechtswege nietig zijn, zulks dikwijls kan spelen in het nadeel van de huurder die alsdan de kans niet meer krijgt om de huurovereenkomst te beëindigen. De Commissie is het eenparig eens met dit amendement.

De aldus gewijzigde § 9 wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

* * *

De tekst van artikel 13 luidt derhalve als volgt :

Art. 13

Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1758. — § 1. De duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor lange dan de looptijd van de hoofdhuur.

§ 2. De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en een ernstige reden daartoe heeft.

Als ernstige redenen kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° Het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen.

2° Elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

échevins ne décide de la radiation d'office que lorsqu'à l'issue d'une information, la nouvelle résidence n'a pas été découverte.

Etant donné que l'inscription aux registres de la population ne se fait le plus souvent que lorsque le preneur habite la commune, M. Defraigne propose de remplacer le § 8 par ce qui suit : « Constitue la résidence principale du preneur celle à laquelle il est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois de l'entrée en vigueur du contrat de louage ».

Ce nouveau texte du § 8 est adopté à l'unanimité.

En conséquence, le sous-amendement de M. Aerts devient sans objet.

Art. 1758, § 9 (ancien § 7)

Eu égard à l'exposé relatif à la nullité relative et à la nullité absolue, tel qu'il a été fait lors d'une discussion précédente, M. Havelange retire son sous-amendement tendant à supprimer les mots « de plein droit ».

M. Baert présente un amendement tendant à compléter la disposition du § 9 par les mots « sauf si elles profitent au preneur ». L'auteur du sous-amendement se dit convaincu que si les dispositions contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1 à 7 sont nulles de plein droit, cela peut souvent jouer en défaveur du preneur qui à ce moment n'a plus la possibilité de pouvoir mettre fin au bail. La Commission marque son accord unanime sur cet amendement.

Le § 9 ainsi modifié est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

* * *

Dès lors, le texte de l'article 13 est libellé comme suit :

Art. 13

L'article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1758. — § 1^{er}. La durée du bail d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur ne peut être inférieure à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

§ 2. Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois, à condition d'avoir un motif sérieux.

Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux :

1° L'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci.

2° Tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en een ernstige reden daartoe heeft.

Als ernstige redenen kunnen uitsluitend worden aanvaard :

1° De wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke bewoning uitsluit.

2° De wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

3° Elke door de vrederechter in voorkomend geval als zwaarwichtig bevonden reden.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht of stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder de ernstige redenen waarvan sprake is in § 3, 1°, §§ 4 en 5, en waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet binnen zes maanden tot uitvoering brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De opzegging wordt gegeven bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Ingeval van onderverhuur wordt een afschrift van de opzegging door de hoofdhuurder naar de onderhuurder gezonden bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot binnen een termijn van acht dagen na ontvangst van de opzegging.

§ 8. De hoofdverblijfplaats van de huurder is deze waar hij is ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de aanvang van de huurovereenkomst.

§ 9. De bepalingen van de overeenkomst welke strijdig zijn met de §§ 1 tot 7 zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

De nieuwe tekst van artikel 13 wordt aangenomen met 10 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 14

(Art. 10 van het amendement van de Regering - 120/2)

Ingevolge de nieuwe indeling wordt artikel 10 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) artikel 14.

De woorden « of door de plaatselijke gebruiken » werden in fine aan de tekst toegevoegd. Artikel 1759 betreft voortaan alle huurovereenkomsten en niet alleen de geschreven huurovereenkomsten.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, à condition d'avoir un motif sérieux.

Peuvent seuls être admis comme motifs sérieux :

1° La volonté du bailleur d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de tout logement.

2° La volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble que le preneur habite. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros-œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

Cette volonté est établie par la communication au locataire d'une copie du permis de bâtir octroyé au propriétaire.

3° Tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

§ 5. Les dispositions des §§ 1, 3 et 4 ne sont pas d'application en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques ou dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine.

§ 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois les motifs sérieux prévus aux § 3, 1°, §§ 4 et 5, pour lesquels il a donné congé, le preneur a droit à une indemnité de six mois de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

§ 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice.

En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée par le locataire principal au sous-locataire par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice dans un délai de huit jours après la réception du préavis.

§ 8. Constitue la résidence principale du preneur, celle à laquelle il est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois du début du bail.

§ 9. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1 à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur.

Le nouveau texte de l'article 13 est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Art. 14

(Art. 10 de l'amendement du Gouvernement - 120/2)
Suite à la nouvelle ordonnance, l'article 10 de l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) devient l'article 14.

Les mots « ou par l'usage des lieux » ont été ajoutés à la fin du texte. L'article 1759 concerne dorénavant tous les baux et non seulement les baux écrits.

Het nieuwe artikel 14 luidt als volgt :

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

” Art. 1759. — Indien de huurder van een woning, na het eindigen van de huur, in het genot daarvan blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht deze onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd, naargelang het geval bepaald door artikel 1758 of door de plaatselijke gebruiken ”.

De heer Defraigne dient een subamendement in ertoe strekkende de tekst van artikel 1759 te vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder in het bezit blijft en wordt gelaten van het gehuurde goed na het verspreken van de huurovereenkomst wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd, naargelang het geval bepaald door het artikel 1758 of door het plaatselijke gebruik ».

Sommige leden die het subamendement steunen, zijn van oordeel dat het onaanvaardbaar is in geval van stilzwijgende wederinhuring de huurder een nieuwe termijn van 9 jaar te geven, te meer daar de nieuwe tekst zich niet meer beperkt tot de schriftelijke huurovereenkomsten.

Daar er geen eensgezindheid bestaat over het subamendement van de heer Defraigne stelt deze vervolgens voor de woorden : « naargelang het geval door artikel 1758 of » weg te laten.

De heer Havelange beperkt in zijn subamendement (Stuk n° 120/10) de stilzwijgende wederinhuring tot een termijn van ten hoogste 1 jaar.

De heer Van Belle wenst de wederinhuring te beperken tot de schriftelijke huurovereenkomsten en dient een amendement in luidend als volgt :

« Indien de huurder van een woning, na het beëindigen van een schriftelijke huur, in het genot daarvan blijft zonder het verzet van de huurder binnen drie maanden wordt hij geacht deze volgens dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd door artikel 1758 bepaald, behoudens strijdige schriftelijke overeenkomst ».

De auteur wenst de mogelijkheid te geven aan de verhuurder om gedurende een termijn van drie maanden zich te verzetten en wenst eveneens de stilzwijgende wederinhuring uit te sluiten indien dit in de overeenkomst is voorzien.

Wat betreft de termijn van verzet gedurende drie maanden merkt een lid op dat de rechtspraak op dit stuk zeer soepel is.

De Minister citeert De Page volgens wie « il faut que le fait matériel de la continuation d'occupation se qualifie par l'absence de toutes oppositions de la part du bailleur, qu'il se réalise du consentement de ce dernier. Ce consentement, sans doute, ne doit être que tacite; mais il faut qu'il existe » (De Page — Droit Civil — tome IV n° 575, blz. 570).

Wat betreft de contractuele bepalingen die een wederinhuring zouden uitsluiten menen verscheidene leden dat deze nutteloos zijn, daar de verhuurder die geen stilzwijgende wederinhuring van 9 jaar wenst tijdig tegen het einde van de huurovereenkomst maatregelen zal treffen om een wederinhuring te vermijden.

De heer Van Belle trekt zijn subamendement in.

Het subamendement van de heer Defraigne wordt verworpen met 11 tegen 4 stemmen.

Het subamendement van de heer Havelange wordt verworpen met 13 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Het nieuwe artikel 14 zoals het gewijzigd is wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen.

L'article 14 est libellé comme suit :

L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

” Art. 1759. — Si le locataire d'un logement continue sa jouissance après l'expiration du bail, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé, selon le cas, par l'article 1758 ou par l'usage des lieux. ”

M. Defraigne présente un sous-amendement qui a pour objet de remplacer l'article 1759 par ce qui suit :

« Si le preneur reste et est laissé en possession des lieux loués après l'expiration du bail, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé, selon le cas, par l'article 1758 ou par l'usage des lieux.

Certains membres qui appuient le sous-amendement, estiment qu'il est inadmissible en cas de reconduction tacite de donner au preneur un nouveau terme de neuf ans, d'autant plus que le nouveau texte ne se limite pas au bail écrit.

Comme il n'y a pas d'unanimité au sujet du sous-amendement de M. Defraigne, celui-ci propose ensuite de supprimer les mots « selon le cas, par l'article 1758 ou ».

M. Havelange limite dans son sous-amendement (Doc. n° 120/10-II) la reconduction tacite à un terme maximum d'un an.

M. Van Belle entend limiter la reconduction au contrat de louage écrit et présente un amendement libellé comme suit :

« Si le locataire d'un logement continue sa jouissance après l'expiration du bail écrit, sans opposition de la part du bailleur dans les trois mois, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'article 1758 sauf convention contraire écrite. »

L'auteur entend donner au bailleur la possibilité de faire opposition dans un délai de 3 mois et entend également exclure la reconduction tacite si cette clause est prévue dans le bail.

En ce qui concerne le délai d'opposition de trois mois, un membre fait observer que la jurisprudence est très souple à cet égard.

Le Ministre cite De Page selon qui « il faut que le fait matériel de la continuation d'occupation se qualifie par l'absence de toute opposition de la part du bailleur, qu'il se réalise du consentement de ce dernier. Ce consentement, sans doute, ne doit être que tacite; mais il faut qu'il existe » (De Page — Droit Civil, tome IV, n° 575, page 570).

En ce qui concerne les stipulations du contrat qui excluaient la reconduction, plusieurs membres estiment qu'elles sont inutiles étant donné que si le bailleur ne souhaite pas de reconduction tacite de 9 ans, il prendra en temps utile vers la fin du bail les mesures permettant d'éviter la reconduction.

M. Van Belle retire son sous-amendement.

Le sous-amendement de M. Defraigne est rejeté par 11 voix contre 4.

Le sous-amendement de M. Havelange est rejeté par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 14 nouveau ainsi modifié est adopté par 12 voix contre 2.

Art. 14bis (nieuw)

De heer Havelange stelt bij wijze van subamendement voor een nieuw artikel 14bis in te voegen luidend als volgt :

Artikel 14bis. — De artikelen 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek worden door de volgende bepalingen vervangen :

« *Artikel 1761.* — Niettegenstaande het bepaalde in artikel 1758 kan de verhuurder de huurovereenkomst betreffende een woning beëindigen om het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of om het te laten bewonen door zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of ascendenten, door zijn echtgen(o)ot(e), door de afstammelingen, ascendenten of aangenomen kinderen van laatstgenoemde, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of door die van de echtgeno(o)t(e) tot en met de tweede graad.

Artikel 1762. — Bij toepassing van artikel 1761 is de verhuurder, wanneer hij de huurovereenkomst beëindigt om de woning persoonlijk te bewonen of om door ze door zijn in de zin van artikel 1761 bedoelde familie te laten bewonen, ertoe gehouden de huurder volgens de bij artikel 1758, § 2 bepaalde wijze, op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. Tijdens de hele duur van de opzeggingstermijn kan de huurder de huur beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. »

Volgens de auteurs van het subamendement druist de in het nieuw artikel 25 van de Regering voorgestelde wijziging, met name de weglating van de artikelen 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek, d.w.z. het opheffen van de mogelijkheid voor de verhuurder om het goed persoonlijk te bewonen, indien zulks in de huurovereenkomst is bedongen, rechtstreeks in tegen het bepaalde van artikel 11 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2).

Dat artikel stelde artikel 1762 immers verplicht waarbij bepaald wordt dat iedere strijdige bepaling van rechtswege nietig is. Deze nieuwe bepaling is des te onbegrijpelijker, omdat de vorige regeringen en alle belanghebbenden die altijd hebben aanvaard, zodanig zelfs dat alle huurblokkeringswetten van 1975, 76, 77 en 78 de mogelijkheid om het goed persoonlijk te bewonen niet alleen hebben overgenomen, doch ze zelfs hebben uitgebreid tot de familie van de verhuurder *lato sensu*. Voorts zij aangestipt dat artikel 1762 volledig was overgenomen in het ontwerp n° 415/1 van vorige zitting in de memorie van toelichting alsmede in het daarop ingediende amendement 415/9 (zie art. 1714-43, voorheen 1772 van dat ontwerp).

Dit subamendement sluit aan bij het standpunt van de heer Bob Cools, zoals dat in § 2, letter a) van het subamendement n° 120/6 werd vertolkt.

Er zij bovendien op gewezen dat dit subamendement de huurder de mogelijkheid biedt een tegenopzegging van één maand te geven om te voorkomen dat hij twee maal huishuur moet betalen ingeval hij spoedig onderdak vindt.

Aangezien de heer Havelange met de nieuwe redactie van artikel 13 voldoening heeft gekregen, trekt hij zijn subamendement in.

Art. 15 (nieuw)

De Regering stelt de volgende nieuwe tekst voor :

« In Boek II, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling Ibis, van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762ter, luidend als volgt, ingevoegd :

Art. 1762ter. — § 1. Alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen aan de huurprijs mogen slechts wor-

Art. 14bis (nouveau)

M. Havelang propose par voie de sous-amendement d'insérer un article 14bis (nouveau), libellé comme suit :

Article 14bis. — Les articles 1761 et 1762 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Article 1761.* — Nonobstant l'article 1758, le bailleur peut mettre fin au contrat de louage d'un logement afin d'occuper personnellement et effectivement la chose louée, ou de la faire occuper par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au 2° degré inclus.

Article 1762. — En application de l'article 1761, lorsque le bailleur met fin au contrat de louage pour occuper le logement personnellement ou par sa famille au sens de l'article 1761, il est tenu de donner au locataire un préavis de six mois selon les formes prévues à l'article 1758, § 2; pendant toute la durée de ce préavis le locataire pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un mois. »

Selon l'auteur du sous-amendement la modification proposée dans le nouvel article 25 du Gouvernement, à savoir la suppression des articles 1761 et 1762 du Code civil c.a.d. supprimer la possibilité d'occupation personnelle par le bailleur, si ceci est prévu au bail, va dans un sens exactement opposé à celui que stipulait l'article 11 de l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2).

Cet article 11 imposait en effet l'article 1762, en précisant que toute disposition contraire était nulle de plein droit. Cette nouvelle disposition est d'autant moins compréhensible qu'elle a toujours été admise par les gouvernements antérieurs et par tous les intéressés, au point que toutes les lois de blocage des loyers de 1975, 76, 77 et 78 ont non seulement repris cette possibilité d'occupation personnelle, mais l'ont étendue même à la famille du bailleur *lato sensu*.

Il y a lieu de signaler encore que l'article 1762 était entièrement repris dans le projet n° 415/1 de la législature précédente, dans son exposé des motifs, ainsi que dans l'amendement 415/9 (voir art. 1714-43, anc. 1772 de ce projet).

Ce sous-amendement rejoint le point de vue exposé au § 2, lettre a) du sous-amendement n° 120/6 de M. Bob Cools.

Soulignons enfin que ce sous-amendement permet au preneur de donner un contre-préavis de 1 mois, afin de lui éviter de devoir payer deux loyers s'il trouve rapidement un logement.

M. Havelange ayant obtenu satisfaction par la nouvelle rédaction du nouvel article 13, il retire son sous-amendement.

Art. 15 (nouveau)

Le Gouvernement propose le texte suivant :

« Au Livre II, Titre VIII, Chapitre II, Section Ibis, du même Code, est inséré un article 1762ter, libellé comme suit :

Art. 1762ter. — § 1. Toutes les modifications du loyer qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peu-

den toegepast voor zover ze kunnen worden gewettigd door een tegenprestatie.

Bij gebreke van overeenstemming omtrent de toepassing van de tussen partijen bedongen wijziging, oordeelt de vrederechter naar billijkheid.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Dit artikel herneemt gedeeltelijk de tekst van artikel 1782bis, § 4, zoals die voorkomt in stuk n° 120/2.

Een lid vraagt zich af of deze mogelijkheid om alle aanpassing door te voeren geen problemen zal scheppen in verband met de toelagen die worden uitgekeerd bij een verbetering of modernisering en die niet de huurder maar wél de eigenaar toevallen.

Een ander lid vraagt wat er gebeurt indien een bvb. zeer kleine huurprijs gevraagd wordt aan een familielid of aan een gastarbeider en later het goed wordt overgedragen aan een andere huurder. Zal deze prijs dan onveranderd blijven ?

Hetzelfde lid meent dat in verband met § 1 van dit artikel de contractuele vrijheid betreffende de getrapte huurprijs in het gedrang wordt gebracht. Er zou duidelijk moeten bepaald worden of het al dan niet mogelijk is in een huur-overeenkomst van negen jaar b.v. te bepalen dat de eerste drie jaren de huurprijs 2 500 F bedraagt, de drie volgende jaren 3 000 F en de drie laatste jaren 3 500 F. De verhuurder kan inderdaad van mening zijn dat het beter is dezelfde huurder te houden en daarom de eerste jaren een kleinere huurprijs te vragen.

Hierop antwoordt een ander lid dat de laatste prijs moet vastgesteld worden, maar dat er kan bedongen worden dat de eerste jaren de prijs lager zal zijn.

De Minister verklaart zich te kunnen aansluiten bij deze zienswijze.

Een ander lid wijst erop dat de variërende huurprijs geen wijziging is tijdens de duur van de overeenkomst. Het lid herinnert eraan dat het systeem van de getrapte huurprijs thans bestaat, aanvaard en toegepast wordt door de rechtspraak. Wat de indexeringsaanpassing betreft, deze wordt zonder moeilijkheden op iedere schijf toegepast.

Een lid stelt voor in § 2 de woorden « van rechtswege » weg te laten.

Dit is klaarblijkelijk een betrekkelijke nietigheid vermits in deze paragraaf uitdrukkelijk wordt bepaald dat er geen nietigheid is tenzij de bepalingen in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. Een nietigheid « van rechtswege », welke van openbare orde is, kan een dergelijke afwijking niet toestaan. Zoals de tekst is opgesteld, bevat hij volgens het lid een juridische tegenstrijdigheid.

Verscheidene leden zijn van oordeel dat een nietigheid van openbare orde niet kan gedekt worden indien de toestand voordelig is voor de persoon die beschermd wordt.

De Minister weerlegt dit standpunt en vestigt de aandacht van de commissieleden erop dat deze mogelijkheid reeds in het gemeen recht bestaat, namelijk in artikel 3, § 5, van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle van de verzekeringsmaatschappijen. De Raad van State heeft in zijn advies van 23 maart 1971 verklaard dat een absolute nietigheid kan beperkt worden in haar juridische gevolgen ten voordele van de verzekerde die ter goeder trouw heeft gehandeld, wat in het huidige geval mutatis mutandis kan toegepast worden op de huurder (*Pasinomie* 1975, p. 1013).

Of de bouw van een garage op het gehuurde goed een tegenprestatie is en derhalve een hogere huurprijs verrechtvaardigt, komt het lid als een louter subjectieve kwestie voor.

vent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées par une contrepartie.

En cas de désaccord sur l'application de la modification qui avait été convenue entre les parties, le juge de paix statue en équité.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur ».

Cet article reprend en partie le texte de l'article 1782bis, § 4, tel qu'il figure au doc. n° 120/2.

Un membre se demande si cette faculté d'adaptation ne créera pas de problèmes en ce qui concerne les subsides octroyés pour l'amélioration ou la modernisation, subsides qui n'échoient pas au preneur mais bien au bailleur.

Un autre membre demande ce qu'il advient lorsqu'il est demandé à un membre de la famille ou à un ouvrier migrant un loyer minime et que ce bien est transféré ultérieurement à un autre preneur. Ce prix restera-t-il alors inchangé ?

Le même membre estime que le § 1 de cet article porte atteinte à la liberté contractuelle en ce qui concerne le loyer progressif. Il conviendrait de préciser s'il est possible ou non qu'un bail de neuf ans stipule, par exemple, que les 3 premières années le loyer s'élève à 2 500 F, les 3 années suivantes à 3 000 F et les 3 dernières années à 3 500 F. Il se peut, en effet, que le bailleur considère qu'il vaut mieux garder le même preneur en réclamant un loyer moindre les premières années.

Un autre membre rétorque que c'est le dernier prix qui doit être fixé, encore qu'il puisse être stipulé que le loyer sera inférieur les premières années.

Le Ministre déclare qu'il peut se rallier à ce point de vue.

Un autre membre estime que le loyer variable ne constitue pas une modification en cours de bail. Le membre rappelle que le système du loyer progressif existe déjà et qu'il est admis et appliqué par la jurisprudence. Pour ce qui est de l'indexation, celle-ci est appliquée sans difficultés à chaque tranche.

Un membre propose de supprimer, au § 2, les mots « de plein droit ».

Il s'agit manifestement d'une nullité relative, étant donné que ce paragraphe stipule expressément qu'il n'y a pas de nullité, sauf si les dispositions profitent au preneur. Or, une telle dérogation ne peut être accordée par une nullité « de plein droit », laquelle est d'ordre public. De l'avis du membre, la rédaction du texte comporte une contradiction juridique.

Plusieurs membres estiment qu'une nullité d'ordre public ne peut être couverte si la situation profite à la personne protégée.

Le Ministre réfute cette façon de voir et attire l'attention des membres de la Commission sur le fait que cette possibilité existe déjà dans le droit commun; elle est notamment prévue par l'article 3, § 5, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances. Dans son avis du 23 mars 1971, le Conseil d'Etat a déclaré que la nullité absolue peut être limitée dans ses effets en faveur de l'assuré qui a agi de bonne foi, ce qui dans le cas présent peut être appliqué *mutatis mutandis* au preneur (*Pasinomie* 1975, p. 1013).

Un membre estime que la question de savoir si la construction d'un garage sur le bien loué constitue une contrepartie et justifie dès lors une augmentation du loyer est purement subjective.

Een ander lid acht de bepalingen van het tweede lid van § 1 strijdig met de bepalingen van § 2.

De bepaling dat ingeval van betwisting de vrederechter zal oordelen naar billijkheid kan geïnterpreteerd worden als een recht voor de vrederechter om zich niet te moeten houden aan de tussen de partijen gesloten overeenkomst.

De heer Havelange heeft een subamendement ingediend ertoe strekkende deze bepaling die voorkwam in artikel 1, § 4 (Stuk n° 120/4-II) te schrappen, terwijl de heer Grafé een subamendement heeft ingediend om de woorden « naar billijkheid » weg te laten (Stuk n° 120/4-I).

De vrederechter schijnt aldus te kunnen kiezen tussen twee mogelijkheden : ofwel de absolute nietigheid aanvaarden ofwel de overeenkomst toepassen, zelfs buiten en boven de bepalingen die erin voorzien zijn. Dit zou tot gevolg hebben dat bijvoorbeeld ofwel zou kunnen geëist worden dat de door de verhuurder gebouwde garage moet afgebroken worden ofwel dat aan de huurder een bijkomende huurprijs zou kunnen opgelegd worden.

Een lid stelt voor de bepalingen van de tweede paragraaf over te brengen naar het tweede lid van § 1 omdat er van een absolute nietigheid slechts maar sprake kan zijn indien er wordt afgeweken van de bepalingen van het eerste lid van § 1.

Dit voorstel lost echter het probleem nog niet op met name dat de vrederechter in billijkheid kan oordelen, wat hem toelaat boven de wil der partijen te gaan en een wijziging of een tegenprestatie op te leggen die door de partijen nooit werd overeengekomen.

De Minister verklaart dat de inhoud van het contract moet geëerbiedigd worden maar dat de vrederechter in billijkheid kan oordelen wat betreft de uitvoering van de overeenkomst.

Indien bijvoorbeeld de verhoging van de huurprijs voorzien is als de verhuurder een centrale verwarming installeert, kan de huurder een beroep doen op de vrederechter indien deze centrale verwarming slechts in een gedeelte van het gehuurde goed wordt aangebracht. De vrederechter kan dan in billijkheid oordelen dat de verhoging van de huurprijs dient vermindert te worden omdat de overeenkomst niet werd uitgevoerd zoals voorzien. Het gaat derhalve niet om een betwisting over de overeenkomst of haar toepassing maar wel om haar uitvoering.

De Minister verklaart dat de tekst van het voorliggend artikel werd geïnspireerd door de wet van 10 april 1975 die in drie gevallen voorziet, te weten : een tegenprestatie, ernstige reden en sociale overwegingen. Deze laatste twee werden niet meer weerhouden.

Teneinde betwistingen te vermijden en de reeds bestaande rechtspraak te kunnen gebruiken, stelt de Minister voor de laatste zinsnede van het eerste lid van § 1 te wijzigen als volgt : « voor zover ze beantwoorden aan een tegenprestatie ».

Een lid suggereert het akkoord tussen partijen voorafgaandelijk door de vrederechter te laten homologeren in plaats van het risico te lopen het aantal processen te zien vermeerderen.

Een lid stelt voor § 2 weg te laten teneinde elke moeilijkheid betreffende de nietigheid te vermijden.

Volgens het lid zou de tekst in ieder geval duidelijker zijn indien gepreciseerd werd dat het tweede lid alleen betrekking heeft op het eerste lid.

Dit zou elke verwarring uitsluiten betreffende het begrip van billijkheid aangaande de bepalingen van de overeenkomst zelf.

Het lid herinnert eraan dat verhaal tegen de overeenkomst op basis van het gemeen recht altijd mogelijk blijft bij middel van een dagvaarding.

Un autre membre estime que les dispositions du deuxième alinéa du § 1 sont contraires à celles du § 2.

La disposition qui prévoit qu'en cas de désaccord le juge de paix statue en équité, peut être interprétée comme donnant au juge de paix le droit de ne pas s'en tenir obligatoirement au contrat conclu entre les parties.

M. Havelange présente un sous-amendement visant à supprimer cette disposition qui figurait à l'article 1, § 4 (Doc. n° 120/4-II), tandis que M. Grafé présente un sous-amendement qui a pour objet de supprimer les mots « en équité » (Doc. n° 120/4-I).

Le juge de paix semble ainsi pouvoir choisir entre deux possibilités : soit accepter la nullité absolue, soit appliquer le contrat, même au-delà de ses stipulations. Il pourrait en résulter, par exemple, que la démolition du garage bâti par le bailleur pourrait être exigée ou qu'une augmentation du loyer pourrait être imposée au preneur.

Un membre propose de transférer les dispositions du § 2 au deuxième alinéa du § 1, étant donné qu'il ne peut être question d'une nullité absolue que s'il est dérogé aux dispositions du premier alinéa du § 1.

Cette proposition ne résoud cependant pas le problème, notamment le fait que le juge de paix peut statuer en équité, ce qui doit lui permettre d'aller au-delà de la volonté des parties et d'imposer une modification ou une contrepartie n'ayant jamais fait l'objet d'un accord entre les parties.

Le Ministre déclare que le contenu du contrat doit être respecté, mais que le juge de paix peut statuer en équité pour ce qui est de l'exécution du contrat.

Si, par exemple, l'augmentation du loyer est prévue lorsque le bailleur installe un chauffage central, le locataire peut faire appel au juge de paix si le chauffage central n'est installé que dans une partie de l'immeuble loué. Le juge de paix peut alors statuer en équité que l'augmentation du loyer doit être réduite parce que l'accord n'a pas été exécuté ainsi qu'il avait été prévu. Dès lors, il ne s'agit pas d'une contestation portant sur le bail ou son application, mais bien au sujet de son exécution.

Le Ministre déclare que le texte de l'article proposé a été inspiré par la loi du 10 avril 1975, laquelle prévoyait trois cas : une contrepartie, des motifs graves et des considérations sociales. Ces deux derniers cas n'ont plus été retenus.

En vue de limiter les contestations et de pouvoir faire usage de la jurisprudence déjà existante, le Ministre propose de modifier la dernière partie de phrase du premier alinéa du § 1 comme suit : « dans la mesure où elles correspondent à une contrepartie ».

Un membre suggère que l'accord entre les parties fasse l'objet d'une homologation préalable par le juge de paix afin d'éviter la multiplication des procès.

Un membre propose de supprimer le § 2 afin d'éviter tout problème de nullité.

Il estime que le texte serait en tout cas plus clair s'il était précisé que le deuxième alinéa se rapporte uniquement au premier alinéa.

Toute confusion en ce qui concerne la notion d'équité à propos des dispositions de l'accord proprement dit serait ainsi exclue.

Le membre rappelle que l'accord peut toujours faire l'objet d'une action conformément au droit commun, par voie de citation.

De heer Baert dient het volgende subamendement in ter vervanging van het tweede lid van § 1 : « Indien tussen partijen een geschil ontstaat nopens de gewettigheid van de bedongen wijziging, oordeelt de vrederechter in billijkheid zonder de toestand van de huurder te verzwaren ».

Ter motivering voert hij aan :

1° dat al het gevaar dat er onder het mom van de tegenprestatie een verhoging van de huurprijs wordt ingevoerd, aldus wordt vermeden.

2° dat de eigenaar niet moet beschermd worden.

Indien er een evenwicht bestaat tussen de tegenprestatie en de verhoging, dan moet de vrederechter niet oordelen over de uitvoering van de overeenkomst; daarvoor moet geen tekst opgesteld worden. Indien er een onevenwicht bestaat, moet de vrederechter kunnen oordelen in billijkheid.

De commissie acht het woord « gewettigheid » niet passend en komt na een gedachtenwisseling tot de volgende redactie :

« Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zulk beding met het vorig lid, oordeelt de vrederechter in billijkheid, zonder de toestand van de huurder te mogen verzwaren ».

De heer Havelange trekt zijn subamendement (Stuk n° 120/4-I) in.

Het subamendement van de heer Grafé (Stuk n° 120/4-II) wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen.

De nieuwe tekst van het tweede lid van § 1 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 en 3 onthoudingen.

§ 2 wordt bij eenparigheid weggelaten.

De twee leden zoals zij werden gewijzigd worden eenparig aangenomen.

Art. 15bis (nieuw)

De Regering stelt een nieuwe artikel 15bis voor, luidend als volgt :

« Art. 15bis. — In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling Ibis van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762quater ingevoegd, luidend als volgt :

Art. 1762quater. — Op het einde van elke driejarige periode mag de verhuurder in de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758, een beding invoegen tot aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte. »

Een lid kan zich niet akkoord verklaren met dit artikel daar het de inhoud overneemt van een subamendement dat de heer Baert had ingediend bij artikel 3 (Stuk n° 120/11) en dat tot doel had een § 2bis in te voegen waarbij werd voorzien dat de huurprijs kon aangepast worden indien de huurovereenkomst zulks niet voorzag. Dit subamendement was slechts aanvaardbaar, voor zover men het subamendement van de heer Bob Cools (Stuk n° 120/6) waarbij een huurovereenkomst van onbepaalde duur werd voorgesteld, had aangenomen.

Hetzelfde lid vreest dat een dergelijke bepaling de eigenaars zal aanmoedigen om een indexclausule in te voeren. Dit is des te onlogischer daar het principe van de onveranderlijkheid van de huurprijs werd gesteld in artikel 3.

Dit artikel dient geschrapt te worden daar de verhuurder overeenkomstig het nieuw artikel 22 reeds een indexclausule kan inschrijven in de lopende huurovereenkomsten op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet wanneer

M. Baert présente le sous-amendement suivant en remplacement du deuxième alinéa du § 1 : « En cas de conflit entre les parties au sujet de la légitimité de la modification convenue, le juge de paix statue en équité sans aggraver la situation du preneur ».

Il justifie son amendement comme suit :

1° On évite ainsi les augmentations de loyer sous le couvert d'une contrepartie illusoire.

2° Il ne faut pas protéger le propriétaire.

S'il existe un équilibre entre la contrepartie et l'augmentation, il n'appartient pas au juge de paix de statuer sur l'exécution de l'accord; il n'est pas nécessaire d'établir un texte à ce sujet. S'il y a déséquilibre, le juge de paix doit pouvoir statuer en équité.

La commission estime que le mot « légitimité » est inadéquat et adopte, à l'issue d'un échange de vues, le texte suivant :

« En cas de conflit entre les parties, au sujet de la concordance entre une telle clause et l'alinéa précédent, le juge de paix statue en équité, sans pouvoir aggraver la situation du preneur ».

M. Havelange retire son sous-amendement (Doc. n° 120/4-I).

Le sous-amendement de M. Grafé (Doc. n° 120/4-II) est rejeté par 9 voix contre 4.

Le nouveau texte du § 1, deuxième alinéa est adopté par 9 voix contre 1 et 3 abstentions.

Le § 2 est supprimé à l'unanimité.

Les deux alinéas, tels qu'ils ont été modifiés, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 15bis (nouveau)

Le Gouvernement propose un nouvel article 15bis libellé comme suit :

« Art. 15bis. — Un article 1762quater, rédigé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section Ibis du même Code :

Art. 1762quater. — Dans les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, à l'expiration de chaque triennat, insérer une clause d'adaptation du loyer au coût de la vie. »

Un membre ne peut marquer son accord sur cet article étant donné qu'il reprend le contenu d'un sous-amendement présenté par M. Baert à l'article 3 (Doc. n° 120/11) et qui tendait à insérer un article 2bis prévoyant que le loyer pouvait être adapté si le bail ne prévoyait pas cette possibilité. Ce sous-amendement n'était admissible que si l'amendement de M. Bob Cools (Doc. n° 120/6) qui proposait un bail à durée illimitée, avait été adopté.

Le même membre craint qu'une telle disposition incite les propriétaires à introduire une clause d'indexation. C'est d'autant plus illogique que le principe de l'immutabilité du loyer a été établi à l'article 3.

Il convient de supprimer cet article étant donné que le nouvel article 22 permet déjà au bailleur d'inscrire une clause d'indexation dans les contrats de louage en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, lorsque ces

deze huurovereenkomsten geen indexclausule voorzien. Indien artikel 15bis en artikel 22bis worden aanvaard is dit in strijd met het door het oorspronkelijk ontwerp nagestreefde oogmerk.

De Minister antwoordt dat het oorspronkelijk ontwerp in een duur van 3, 6, 9 jaren voorzag. Nadien is men overgestapt naar een duur van 9 jaar. Het zou onbillijk zijn dat de verhuurder gedurende 9 jaar moet wachten op een aanpassing. Daarom wordt hem bij deze tekst de gelegenheid geboden na drie jaar. Deze bepaling kan niet gebruikt worden als een chantagemiddel t.o.v. de huurder, daar de huur in ieder geval verder loopt en de aanpassingen slechts kunnen gebeuren met inachtneming van de wettelijke normen.

Verder verklaart de Minister dat deze bepaling ook toepasselijk is op de mondelinge huurovereenkomsten. Derhalve acht hij het wenselijk de woorden « een beding in voege » te schrappen daar deze woorden zouden kunnen geïnterpreteerd worden alsof dit artikel uitsluitend toepasselijk is op schriftelijke huurovereenkomsten.

De heer Defraigne dient een amendement in om de woorden « een beding invoegen tot aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte » te vervangen door de woorden « eisen dat de huurprijs voortaan wordt aangepast aan de levensduurte ».

De eerste intervenant, die het niet eens is met de tekst van artikel 15bis, herinnert eraan dat men bij de aanvang van de bespreking hem ertoe gebracht had aan zijn voorstel om een schriftelijk contract verplichtend te maken te verzaken, daar zo niet in elke huurovereenkomst een indexclausule zou worden ingeschreven. De toen aangevoerde argumenten zijn in strijd met het voorgestelde artikel 15bis. Indien men deze tekst aanvaardt zou het beter zijn, aldus het lid, de uitzonderingswetten te behouden, daar zij een grotere bescherming verlenen aan de huurders.

De Minister antwoordt hierop dat de uitzonderingswetgeving slechts voor één jaar bescherming verleent, daar zij telkens dient hernieuwd te worden.

Volgens de huidige redactie van het artikel zou het mogelijk zijn dat de aanpassing op elk ogenblik kan gevraagd worden na het verstrijken van de driejarige periode. Sommige leden drukken de wens uit dat duidelijk zou bepaald worden wanneer de vraag kan gedaan worden en wanneer deze effect zal sorteren.

De Regering stelt een nieuwe tekst voor, luidend als volgt :

« Art. 1762quater. — In de huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 1758 mag de verhuurder voor het verstrijken van elke driejarige periode eisen dat voortaan de huurprijs zal aangepast worden aan de levensduurte. »

Om niet moeten te verwijzen naar de van kracht zijnde index bij de aanvang van de huurovereenkomst wat een verhoging van tenminste drie jaar zou betekenen wordt voornoemde bepaling aangevuld als volgt :

« In dit geval is de basishuurprijs deze die verschuldigd is op het einde van de driejarige periode met uitsluiting van alle kosten en lasten, welke ook, die uitdrukkelijk in de huurovereenkomst aan de huurder werden opgelegd.

De aanvangindex is de index der consumptieprijsen van de laatste maand van de driejarige periode. »

Wat de basishuurprijs betreft werd opgemerkt dat deze opnieuw moet bepaald worden, indien hij werd gewijzigd ingevolge een tegenprestatie.

Artikel 15bis werd aangenomen met 8 tegen 1 stem en 3 onthoudingen.

contrats de louage ne prévoient pas de clause d'indexation. L'adoption des articles 15bis et 22bis serait contraire à l'objectif du projet initial.

Le Ministre répond que le projet initial prévoyait une durée de 3, 6, 9 ans. On est ensuite passé à une durée de 9 ans. Il serait inéquitable que le bailleur doive attendre 9 ans pour obtenir un réajustement. C'est pourquoi le présent texte lui en offre la possibilité après trois années. Cette disposition ne peut être utilisée comme moyen de chantage vis-à-vis du locataire, le loyer continuant à courir et les réajustements ne pouvant se faire que dans le cadre des normes légales.

Le Ministre déclare ensuite que cette disposition est applicable également aux baux verbaux. Il estime dès lors qu'il convient de supprimer les mots « une clause en vigueur » comme si cet article s'appliquait exclusivement aux baux écrits.

M. Defraigne présente un amendement tendant à remplacer les mots : « insérer une clause d'adaptation du loyer au coût de la vie » par les mots « ... que le loyer soit dorénavant adapté au coût de la vie ».

Le premier orateur, qui ne peut accepter le texte de l'article 15bis, rappelle qu'on l'a convaincu, au début de la discussion, de renoncer à sa proposition visant à rendre obligatoire un contrat écrit, et ce afin d'éviter qu'une formule d'indexation soit incluse dans chaque contrat de louage. L'argumentation alors invoquée est en contradiction avec l'article 15bis qui est proposé. Le membre déclare qu'en cas d'adoption de ce texte, il serait préférable de maintenir les lois d'exception qui offrent une meilleure protection aux locataires.

Le Ministre répond sur ce point que la législation d'exception ne dispense une sécurité que pour un an et qu'elle doit chaque fois être renouvelée.

D'après la formulation de l'article, il deviendrait possible que l'adaptation puisse être demandée à tout moment à l'expiration du triennat. Certains membres expriment le vœu qu'il soit spécifié clairement quand la demande peut être faite et quand cette demande sortira ses effets.

Le Gouvernement présente un nouveau texte libellé comme suit :

« Art. 1762quater. — Dans les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, avant l'expiration de chaque triennat, exiger que le loyer soit dorénavant adapté au coût de la vie. »

Afin de ne pas devoir se référer à l'index en vigueur au début du bail, ce qui signifierait une majoration d'au moins 3 années, cette disposition est complétée comme suit :

« En ce cas, le loyer de base est celui qui est dû à l'expiration du triennat à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du dernier mois du triennat. »

En ce qui concerne le loyer de base, il convient de faire observer que celui-ci doit être redéfini s'il a été modifié en vertu d'une contrepartie.

L'article 15bis est adopté par 8 voix contre 1 et 3 abstentions.

Art. 16 (nieuw)

De Regering stelt de volgende tekst voor :

« Art. 16. — In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis*, van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762^{quinquies} ingevoegd, luidend als volgt :

Art. 1762^{quinquies}. — § 1. Wanneer het een woninghuur betreft zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1728^{bis} en 1728^{ter} van rechtswege nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 2. Wanneer het een woninghuur betreft zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1728^{quater}, 1730 en 1731 van rechtswege nietig. »

De heer Havelange dient een subamendement in ertoe strekkende in §§ 1 en 2 de woorden « van rechtswege » weg te laten.

Dit subamendement wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen.

Het nieuwe artikel 16 wordt aangenomen met 12 tegen 1 stem.

Art. 17 (nieuw)

In verband met de regels voor de huur van de gebouwen in het bijzonder, stelt de Regering de hiernavolgende tekst voor :

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van hetzelfde Wetboek, wordt een nieuwe Afdeling II ingevoegd, luidend als volgt :

« Afdeling II : Regels betreffende de huur van gebouwen in het bijzonder.

Art. 1763. — De artikelen 1752, 1753 tot 1756, 1760 en 1762^{bis} zijn eveneens van toepassing op de huur van de gebouwen.

Art. 1764. — De huur van de roerende goederen om een geheel gebouw daarmee uit te rusten of te bemeubelen wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de gebouwen doorgaans verhuurd worden.

Art. 1765. — Indien de huurder van een gebouw na het einde van een schriftelijke huur, in het genot daarvan blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht dit onder dezelfde voorwaarden te blijven huren voor de tijd die door het plaatselijk gebruik bepaald is, en hij kan het niet verlaten noch daaruit gezet worden dan na een opzegging, gedaan met inachtneming van een termijn door het plaatselijk gebruik bepaald. »

Er wordt verduidelijkt dat het hier gaat om andere huurovereenkomsten dan deze betreffende de woninghuur, de landpacht en de handelshuur. De termen « huur van gebouwen » worden ontleend aan artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd door het voorliggend ontwerp.

Er werd ook uitdrukkelijk gesteld dat dit begrip ook de huur van bureau's omvat en dat bijgevolg de bescherming verleend door de wet van 10 april 1975 aan de huurovereenkomsten van bureau's zoals deze bijvoorbeeld van diamantairs, voor wat betreft de verlenging van deze overeenkomsten thans niet meer behouden blijft. De uitzonderingswet kende immers een grotere bescherming toe dan het gemeen recht.

Art. 16 (nouveau)

Le Gouvernement propose le texte suivant :

« Art. 16. — Un article 1762^{quinquies}, rédigé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section *Ibis* du même Code :

Art. 1762^{quinquies}. — § 1. Lorsqu'il s'agit d'un logement, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1728^{bis} et 1728^{ter} sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un logement, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1728^{quater}, 1730 et 1731 sont nulles de plein droit. »

M. Havelange présente un sous-amendement visant à supprimer aux §§ 1 et 2, les mots « de plein droit ».

Ce sous-amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

Le nouvel article 16 est adopté par 12 voix contre 1.

Art. 17 (nouveau)

En ce qui concerne les règles particulières aux baux de bâtiments le Gouvernement propose le texte suivant :

Une nouvelle section II, rédigée comme suit, est insérée dans le Livre II, Titre III, Chapitre II, du même Code :

« Section II. Des règles particulières aux baux de bâtiments.

Art. 1763. — Les articles 1752, 1753 à 1756, 1760 et 1762^{bis} sont également applicables aux baux de bâtiments.

Art. 1764. — Le bail des biens mobiliers fournis pour garnir ou équiper un bâtiment entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux de bâtiments.

Art. 1765. — Si le locataire d'un bâtiment continue sa jouissance après l'expiration du bail écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. »

Il est précisé qu'il s'agit en l'occurrence d'autres contrats de louage que ceux qui concernent le bail d'habitation, le bail à ferme et le bail commercial. Les termes « bail de bâtiments » sont empruntés à l'article 1711 du Code civil, tel qu'il est modifié par le présent projet.

Il est également précisé que cette notion comprend également la location de bureaux et qu'en conséquence la protection accordée par la loi du 10 avril 1975 aux contrats de louage de bureaux, tels que ceux de diamantaires notamment, n'est plus maintenue actuellement en ce qui concerne la prorogation de ces contrats. La loi d'exception accordait, en effet, une protection plus étendue que le droit commun.

De Minister verklaart dat het alsdan ging om bepalingen die waren ingegeven door uitzonderlijke economische omstandigheden en dat thans naar het gemeen recht moet worden teruggekeerd.

Een lid stelt voor het woord « geheel » in artikel 1764 weg te laten. Deze term is zijn inziens nutteloos daar het geval zich kan voordoen, waarbij in één en hetzelfde onroerend goed een bureau naast een appartement als woning verhuurd wordt.

De Commissie is het ermede eens om het woord « geheel » weg te laten.

Artikel 17 wordt eenparig aangenomen.

Art. 18 (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel 18 voor, luidend als volgt :

« Art. 18. — In boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek, waarvan artikel 32 bij de wet van 23 mei 1973 is opgeheven, wordt opnieuw een artikel 32 ingevoegd in een afzonderlijk § 10, luidend als volgt :

« § 10. Toepasselijke bepalingen van de afdeling *Ibis*.

Art. 32. — De artikelen 1752 tot 1757, 1760 en 1762*bis* zijn eveneens van toepassing op de handelshuur. »

Bij wijze van subamendement stelt de heer Havelange voor artikel 32 van de wet op de handelshuur te vervangen door de volgende bepaling : « De artikelen 1752, 1753 tot 1757, 1760 en 1762*bis* zijn eveneens van toepassing op de handelshuur. »

Het is de bedoeling van de auteur van het subamendement om de handelshuur uit te sluiten van de toepassing van het artikel 1752*bis* betreffende de waarborg.

Daar de handelshuurovereenkomsten praktisch 36 jaar duren, zijn de waarborgen dikwijls veel hoger dan het bedrag dat overeenstemt met drie maanden huur.

Daarenboven worden deze waarborgen gesteld onder allerlei financiële vormen, die eigen zijn aan de activiteit van de maatschappij die huurt. Indien de mogelijkheden van degene die huurt beperkt wordt, is dit vooral strijdig met de belangen van de huurder.

De Minister is van oordeel — en hij wordt hierin bijgetreden door verscheidene leden — dat de handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op het volledig handelsgoed ook moeten beschermd worden in de mate dat het gebouwd door de huurder wordt bewoond.

Een lid doet opmerken dat dergelijke maatregel alleen zal spelen ten voordele van de kleine handelaars en niet automatisch toepasselijk zal zijn op alle handelshuurovereenkomsten.

De Minister voegt hier nog aan toe dat nu reeds buiten de toepassing van de bijzondere regels op de handelsovereenkomsten het gemeen recht reeds van toepassing was. Deze artikelen zijn trouwens ondergebracht onder de rubriek « Algemene bepalingen ».

Het subamendement van de heer Havelange wordt eenparig aangenomen.

Artikel 18 wordt eveneens eenparig aangenomen.

Art. 19

(Art. 12 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Een lid doet opmerken dat er een perfecte overeenstemming bestaat tussen dit artikel en het derde lid van § 1 van artikel 5 (nieuw) niettegenstaande de redactie van beide bepalingen verschillend is.

Le Ministre déclare que les dispositions de l'époque s'inspiraient de circonstances économiques exceptionnelles, alors qu'il importe présentement d'en revenir au droit commun.

Un membre propose de supprimer le mot « entier » à l'article 1764. Selon lui, ce terme est inutile, étant donné qu'il peut se faire que dans un même immeuble, un bureau et un appartement utilisé comme habitation soient à la fois donnés en location.

La Commission marque son accord pour supprimer le mot « entier ».

L'article 17 est adopté à l'unanimité.

Art. 18 (nouveau)

Le Gouvernement propose un article 18 nouveau, libellé comme suit :

« Art. 18. — L'article 32, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section *Ibis* du même Code, abrogé par la loi du 23 mai 1973, est rétabli dans la rédaction suivante pour former un § 10 :

« § 10. Dispositions de la section *Ibis* applicables aux baux commerciaux.

Art. 32. — Les articles 1752 à 1757, 1760 et 1762*bis* sont également applicables aux baux commerciaux. »

Par voie de sous-amendement, M. Havelange propose de remplacer l'article 32 de la loi sur les baux commerciaux par ce qui suit « Les articles 1752, 1753 à 1757, 1760 et 1762*bis* sont également applicables aux baux commerciaux ».

L'auteur du sous-amendement veut exclure les baux commerciaux de l'application de l'article 1752*bis* qui concerne les garanties locatives.

Les garanties données pour les baux commerciaux qui sont pratiquement d'une durée de 36 ans, sont très souvent largement supérieures à 3 mois de loyer.

Par ailleurs elles doivent être données sous toutes formes financières propres au genre d'activité de la société commerciale preneuse. Limiter les possibilités du preneur à ce sujet risque d'aller à l'encontre des intérêts de celui-ci.

Le Ministre, à l'avis duquel plusieurs membres se rangent, estime que les baux commerciaux qui concernent l'ensemble du bien commercial doivent également être protégés dans la mesure où l'immeuble est habité par le preneur.

Un membre fait observer que cette mesure ne vaudra que pour les petits commerçants et qu'elle ne sera pas automatiquement applicable à tous les baux commerciaux.

Le Ministre ajoute encore que le droit commun était d'ores et déjà d'application sans préjudice des règles particulières aux baux commerciaux. Ces articles figurent d'ailleurs à la rubrique « Dispositions générales ».

Le sous-amendement de M. Havelange est adopté à l'unanimité.

L'article 18 est également adopté à l'unanimité.

Art. 19

(Art. 12 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Un membre relève la concordance parfaite entre cet article et le 3^e alinéa du § 1 de l'article 5 (nouveau), bien que le libellé des deux dispositions soit différent.

Het huidige artikel 19 moest niet noodzakelijkerwijze hier ondergebracht worden maar dit zal toch de taak vergemakkelijken van degenen die het hoofdstuk betreffende de verjaring raadplegen.

Een lid betwijfelt of de termijn van 1 jaar volstaat daar in een appartementsgebouw daar de huurder soms maanden na zijn vertrek de rekeningen ontvangt.

Artikel 19 wordt eenparig aangenomen.

Art. 20

(Art. 13 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

De bedoeling van dit artikel is een nieuwe procedure in te stellen ter vervanging van de verplichte verzoeningsprocedure voorzien in artikel 7 van de wet van 10 april 1975.

De commissie is het eens om in het eerste lid van artikel 1344bis na de woorden « de partijen worden door de griffier opgeroepen » de woorden « bij gerechtsbrief » in te voegen.

Het is de bedoeling deze bepaling in overeenstemming te brengen met verschillende andere bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

De commissie is evenwel niet akkoord met de bepaling dat de zaak op verzoek van een partij kan uitgesteld worden tot één van de eerstvolgende terechtzittingen en dat in dat geval of indien een partij niet is verschenen de rechter de volgende terechtzitting vaststelt.

Dit lid dient volgens de commissie in die zin gewijzigd te worden dat de rechter kan statueren wanneer de zaak in staat van wijzen is. Derhalve kan de rechter op de eerste zitting reeds statueren en in geval van verstek een vonnis bij verstek verlenen.

Een lid doet opmerken dat de voorgestelde wijziging volledig overeenstemt met het gemeen recht en derhalve volkomen overbodig is.

De commissie is het eens om dit lid te schrappen.

Vermits er geen sanctie voorzien is voor de bepaling volgens welke de debatten moeten gesloten worden binnen drie maanden na de inleiding en de uitspraak moet gedaan worden binnen 8 dagen na de sluiting der debatten zoals bepaald in het derde lid is de commissie het eens om ook dat lid te schrappen.

Het aldus gewijzigd artikel 20 wordt eenparig aangenomen.

Art. 21

(Art. 14 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Hoewel het niet opgaat een gelijkaardig systeem van bescherming betreffende de huurovereenkomsten ook toe te passen op de overeenkomsten van erfpacht en opstal is het nochtans wenselijk dezelfde modaliteiten betreffende de aanpassing aan de evolutie van de index zoals voorzien door artikel 3 ook toe te passen op de erfpacht en de opstal.

Het nieuw artikel 21 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 3 en 1 onthouding.

Art. 22

(Art. 15 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Ingevolge de nieuwe indeling van de artikelen wordt artikel 15 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) omgevormd tot een nieuw artikel 22.

L'article 19 actuel ne doit pas nécessairement figurer à cette place, mais cela facilitera la tâche de ceux qui doivent se référer au texte du chapitre relatif à la prescription.

Un membre doute que le délai d'un an soit suffisant, étant donné que, dans un immeuble à appartements, le preneur ne reçoit parfois les comptes que de nombreux mois après son départ.

L'article 19 est adopté à l'unanimité.

Art. 20

(Art. 13 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Cet article a pour objet d'instaurer une nouvelle procédure en remplacement de la procédure de conciliation obligatoire, prévue par l'article 7 de la loi du 10 avril 1975.

La commission marque son accord sur l'insertion au premier alinéa de l'article 1344bis des mots « par pli judiciaire » après les mots « les parties sont convoquées par le greffier ».

Le but visé est de mettre cette disposition en concordance avec diverses autres dispositions du Code judiciaire.

La Commission ne marque toutefois pas son accord sur la disposition qui prévoit que l'affaire peut être remise à une prochaine audience à la demande d'une partie ou que, si l'une des parties est défaillante, le juge fixe l'audience suivante.

La Commission estime que cet alinéa doit être modifié de manière à permettre au juge de statuer lorsque l'affaire est en état. Dès lors, le juge peut statuer dès la première audience et, en cas non-comparution, prononcer un jugement par défaut.

Un membre fait observer que la modification proposée est en parfaite concordance avec le droit commun et que dès lors cet alinéa est superflu.

La Commission marque son accord sur la suppression de cet alinéa.

Etant donné qu'aucune sanction n'est prévue dans la disposition qui prévoit que les débats doivent être clôturés dans les trois mois de l'introduction et qu'il doit être statué dans les huit jours de la clôture du débat ainsi que le prescrit le 3^e alinéa, la Commission marque également son accord sur la suppression de cet alinéa.

L'article 20 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

Art. 21

(Art. 14 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Bien qu'il ne se justifie pas d'appliquer également aux contrats d'emphytéose et de superficie un système de protection analogue à celui des contrats de louage, il est toutefois souhaitable de leur appliquer, en ce qui concerne l'adaptation à l'évolution de l'indice des prix, les mêmes modalités que celles qui sont prévues à l'article 3.

L'article 21 nouveau est adopté par 10 voix contre 3 et une abstention.

Art. 22

(Art. 15 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Le nouvel ordre des articles a pour conséquence que l'article 15 de l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) devient le nouvel article 22.

Het moet duidelijk zijn dat de wet geen terugwerkende kracht heeft en slechts van toepassing is voor de lopende overeenkomsten conform het bepaalde in de overgangsbepalingen.

Opgemerkt wordt dat de tekst van dit artikel aangepast moet worden aan de in artikel 1 (nieuw artikel 3) aangenomen wijziging die erin bestaat de woorden « de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde goed is gesteld » te vervangen door de woorden « de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen ».

Deze aanpassing wordt in het eerste lid van n° 1 en in het eerste lid van n° 2 aangebracht.

Diensvolgens trekt de heer Havelange zijn subamendement in (Stuk n° 120/10) dat hij tijdens de bespreking van artikel 1 (nieuw artikel 3) had verdedigd en dat erin bestaat de voorkeur te geven aan de woorden « de dag waarop de huurovereenkomst is gesloten ».

Verder verantwoord hij zijn op n° 1, ingediend amendement in hoofddorde dat herin bestaat deze woorden weg te laten. Zijn bedoeling bestaat erin deze wet zo vlug mogelijk toepasselijk te maken en aldus een einde te maken aan de huurblokkering.

Het is inderdaad zo dat voor de op 1 december 1978 gesloten huurovereenkomsten, de huur in 1979 niet werd aangepast en volgens het ontwerp deze aanpassing slechts op de verjaardag, dus op 1 december 1980 zou mogen geschieden, met het gevolg dat in dit geval de verhuurder twee jaar zou moeten wachten om zijn huur aan te passen.

Er werd opgemerkt dat hij in dit geval zijn huur al na een maand heeft mogen aanpassen, terwijl hij thans 24 maanden dient te wachten. Het stelsel lijkt dus evenwichtig.

Andere leden zijn het eens met het subamendement van de heer Havelange omdat normaliter de partijen zich aan een aanpassing op 1 januari 1980 hebben verwacht.

Dit subamendement zou nochtans ook tot gevolg hebben dat indien de overeenkomst in november 1979 werd gesloten, twee aanpassingen in 1980 mogelijk zijn.

Een ander lid meent dat de overgangsbepalingen verder reiken dan de geest van het ontwerp en dat het de bedoeling niet is de verhuurder op de aanpassing te doen wachten.

Een lid wijst erop dat men toch rekening houdt met het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst een aanvang heeft genomen en met het indexcijfer van de maand die de huuraanpassing voorafgaat, wat tot gevolg heeft dat in ieder geval de aanpassing de werkelijke prijsverhoging niet overschrijdt.

Er wordt op gewezen dat het automatisme van de indexering niet toepasselijk is. Indien de aanpassing niet bedongen is, geldt dit voor de duur van de overeenkomst. Het zou dus, volgens sommigen hier de plaats zijn om mogelijk te maken dat gedurende een beperkte tijd, deze indexclausus in de overeenkomst wordt ingevoegd.

Rekening houdend met die opmerkingen stelt de Regering een nieuwe tekst op :

« Art. 22. — § 1. De toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

1° Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1979 aangegaan zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1980, ten vroegste op de verjaardag van de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Voor de huurovereenkomsten welke werden aangegaan gedurende de maand december 1978, mag de eerste aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte ingaan vanaf 1 januari 1980.

Il doit être clair que la loi n'a pas d'effet rétroactif et qu'elle ne s'applique qu'aux baux en cours, conformément aux dispositions transitoires.

Il y a lieu de faire observer que le texte de cet article doit être adapté à la modification apportée à l'article 1 (nouvel art. 3) en remplaçant les mots « la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué » par les mots « la date du début du bail ».

Cette modification est apportée au premier alinéa du n° 1 et au premier alinéa du n° 2.

Dans ces conditions, M. Havelange retire le sous-amendement (Doc. n° 120/4) qu'il avait défendu lors de la discussion de l'article 1 (nouvel art. 3) et qui consistait à employer l'expression « la date de la conclusion du bail ».

Par ailleurs il justifie son sous-amendement au n° 1 en ordre principal qui tend à supprimer ces mots. Il voudrait voir appliquer la loi aussi rapidement que possible afin de mettre un terme au blocage des loyers.

En effet, pour les contrats de louage conclus le 1^{er} décembre 1978, le loyer n'a pas été adapté en 1979 et, d'après le projet, cette adaptation ne pourrait se faire qu'au jour anniversaire de la conclusion du bail, soit au 1^{er} décembre 1980. Dans ce cas le bailleur devrait donc attendre deux ans avant de pouvoir adapter le loyer.

On a fait observer que dans ce cas il a déjà pu adapter son loyer après un mois, alors qu'actuellement il doit attendre 24 mois. Le système paraît donc équilibré.

D'autres membres se rallient à la proposition de M. Havelange parce que normalement les parties s'attendaient à une adaptation au 1^{er} janvier 1980.

Ce sous-amendement aurait cependant également pour effet que deux adaptations seraient possibles en 1980 si le bail a été conclu au mois de novembre 1979.

Un autre membre estime que les dispositions transitoires vont plus loin que l'esprit du projet et qu'il n'entre pas dans les intentions d'obliger le bailleur à attendre l'adaptation.

Un membre souligne qu'on a néanmoins tenu compte de l'index du mois qui précède le mois au cours duquel le contrat a pris cours ainsi que de l'index du mois qui précède l'adaptation du loyer, ce qui aura pour effet qu'en tout cas l'adaptation ne dépassera pas l'augmentation réelle du prix.

On fait également observer que le caractère automatique de l'indexation n'est pas d'application. Si l'adaptation n'a pas été stipulée, cela vaut pour toute la durée du contrat. Selon certains on pourrait prévoir ici la possibilité d'insérer dans le bail, pendant une période limitée, cette clause d'indexation.

Tenant compte de ces observations le Gouvernement dépose un nouveau texte :

« Art. 22. — § 1. L'application de l'article 1728bis du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

1° Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1979, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1980 et au plus tôt au jour anniversaire du début du bail.

Pour les baux conclus pendant le mois de décembre 1978, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1980.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat op 1 januari 1979 voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1978.

2° Voor de overeenkomsten die vanaf 1 januari 1979 aangegaan zijn, mag de vastgestelde huurprijs worden aangepast vanaf de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn die welke omschreven zijn in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. De bepalingen van de vorige paragrafen gelden eveneens voor de toepassing van artikel 10*bis* van de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht en van artikel 8*bis* van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal. »

De nieuwe tekst voorgesteld door de Regering komt tegemoet aan het subamendement van de heer Havelange (Stuk n° 120/10, 1, A) en aan het subamendement van de heer Grafé (Stuk n° 120/11), hetwelk deels overeenkomt met het subamendement van de heer Havelange. Beide amendementen worden ingetrokken.

De heer Wathelet stelt voor in § 1, lid 1, 4° de woorden « Op 1 januari 1979 » weg te laten. De heer Wathelet motiveert zijn amendement als volgt : de basishuurprijs die voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 13 november 1978 kan sinds 1 januari 1979 gewijzigd zijn hetzij krachtens de aangebrachte verbeteringen, waardoor de waarde van het onroerend goed is gestegen, hetzij wanneer de sociale toestand van de partijen dit eist.

Dit amendement werd eenparig aanvaard.

Een lid merkt op dat dit artikel alleen van toepassing is wanneer in een indexatieclausule is voorzien.

Het nieuwe artikel 2 zoals gewijzigd, werd eenparig aanvaard.

Art. 22*bis* (nieuw)

De Regering stelt de volgende tekst voor :

« Tot op 30 juni 1980 mag de verhuurder in de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek, een beding invoegen tot aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte.

In dat geval is de basishuurprijs die welke verschuldigd is op het ogenblik van de invoeging van het beding in de overeenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten die uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder zijn opgelegd.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke het beding in de overeenkomst werd ingevoegd. »

Daar dit artikel zowel toepasselijk is op de mondelinge als op de schriftelijke huurovereenkomsten en reeds in artikel 15*bis* om dezelfde redenen de woorden « invoeging van een beding » werd weggelaten, dient de heer Defraigne een subamendement in, luidend als volgt :

« Art. 22*bis*. — Tot op 30 juni 1980 mag de verhuurder eisen dat de huurprijs van de op het ogenblik van de inwer-

Les adaptations ont lieu durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1728*bis* du Code civil.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte, au 1^{er} janvier 1979, des dispositions de la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1978.

2° Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1979, l'adaptation du loyer fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire du début du bail.

Le loyer de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1728*bis* du Code civil.

§ 2. Les dispositions des paragraphes précédents valent également pour l'application de l'article 10*bis* de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose et de l'article 8*bis* de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie. »

Le nouveau texte présenté par le Gouvernement rencontre le sous-amendement de M. Havelange (Doc. n° 120/10-1 A) et le sous-amendement de M. Grafé (Doc. n° 120/11) lequel correspond partiellement au sous-amendement de M. Havelange. Les deux sous-amendements sont retirés.

M. Wathelet propose de supprimer au § 1, premier alinéa, 4°, les mots « au 1^{er} janvier 1979 ». L'auteur justifie son amendement comme suit : « le loyer de base qui découle des dispositions de la loi du 13 novembre 1978, peut avoir été modifié depuis le 1^{er} janvier 1979 soit en raison d'améliorations qui ont entraîné une appréciation de l'immeuble, soit en raison de la situation sociale des parties.

Cet amendement est adopté à l'unanimité.

Un membre fait observer que cet article s'applique uniquement lorsqu'il a été prévu une clause d'indexation.

Le nouvel article 22, tel qu'il a été modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 22*bis* (nouveau)

Le Gouvernement propose le texte suivant :

« Jusqu'au 30 juin 1980, le bailleur peut insérer dans les baux visés à l'article 1758 du Code civil et en cours le jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, une clause d'adaptation du loyer au coût de la vie.

En ce cas, le loyer de base est celui qui est dû au moment de l'insertion de la clause dans le contrat, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposées au locataire par le bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'insertion de la clause dans le contrat. »

Etant donné que cet article s'applique à la fois aux baux verbaux et aux baux écrits et que les mots « insertion d'une clause » ont été supprimés pour la même raison à l'article 15*bis*, M. Defraigne présente un sous-amendement libellé comme suit :

« Article 22*bis*. — Jusqu'au 30 juin 1980, le bailleur peut exiger l'adaptation au coût de la vie du loyer des baux

kingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek aangepast wordt aan de levensduurte.

In dat geval is de basishuurprijs die welke verschuldigd is op het ogenblik van de vraag tot aanpassing met uitsluiting van alle lasten en kosten die uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder zijn opgelegd.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen hetwelk van kracht is op het ogenblik van de vraag tot aanpassing. »

Een lid maakt hier dezelfde opmerkingen als bij de bespreking van artikel 15*bis*. Hoewel het principe van de onveranderlijkheid van de huurprijs werd aanvaard, werd nadien aan iedereen de gelegenheid gegeven om de huurprijs aan te passen. Door een bepaling als die van artikel 22*bis* wordt de eigenaar eens te meer aangemoedigd om de indexaanpassing te vragen. Wij staan veraf van het doel dat door het oorspronkelijk project beoogd werd, aldus het lid.

De Minister herhaalt zijn antwoord dat hij reeds gegeven heeft bij de bespreking van artikel 15*bis*. Hij voegt hier echter aan toe dat het in artikel 22*bis* niet gaat om een procentsgewijze verhoging, maar wel om de aanpassing aan de levensduurte. Het is gewoon een voortzetting van de uitzonderingswet. Het enige verschil is evenwel dat de thans voorziene aanpassing aan de levensduurte soepeler is. Men kan het hem immers maar vragen tot 30 juni 1980 en de aanpassing wordt beperkt toegepast. Het is, aldus de Minister, een doortrekking van de politiek die de Regering altijd op dit stuk heeft gevolgd.

Uiteindelijk merkt de Minister nog op dat de Regering de bepaling betreffende de uitzonderlijke economische omstandigheden heeft laten vallen, omdat zij van oordeel is dat in de inkomsten uit onroerende goederen niet anders behandeld kunnen worden dan de inkomsten uit roerende goederen.

Het gewijzigde artikel 22*bis* wordt aangenomen met 8 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 23

(Art. 16 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

De nieuwe indeling van de artikelen heeft tot gevolg dat artikel 16 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) tot een nieuw artikel 23 wordt omgevormd.

De heren Havelange en Grafé stellen in hun respectieve subamendementen (Stuk n° 120/10 en Stuk n° 120/11) voor de twee eerste leden van dit artikel weg te laten.

Het eerste lid is volgens hen overbodig omdat in deze bepaling door de wet van 7 november 1973 wordt voorzien, terwijl het tweede volkomen onpraktisch is, omdat het niet mogelijk is tot een plaatsbeschrijving over te gaan wanneer het goed reeds door de huurder wordt bewoond.

Een lid is van mening dat deze bepaling volkomen verantwoord is daar, indien er geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, toch wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen kan worden geleverd. Wel dient bepaald te worden dat dit niet alleen geldt voor de op 31 december 1979 lopende onroerende huren, maar ook wanneer die na 31 december zijn gesloten : lid 1 bepaalt immers dat voor de onroerende huur die ingegaan is vóór 1 januari 1974, indien geen plaats beschrijving is opgemaakt, de huurder geacht wordt het gehuurde goed in goede staat te hebben ontvangen.

visés à l'article 1758 du Code civil qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

En ce cas, le loyer de base est celui qui est dû au moment de la demande d'adaptation à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation en vigueur au moment de la demande d'adaptation ».

Un membre formule à ce propos les mêmes observations qu'à propos de l'article 15*bis*. Bien que le principe de l'immuabilité du loyer ait été accepté, chacun a été autorisé dans la suite à adapter le loyer. Le fait d'insérer une telle disposition dans l'article 22*bis*, encourage une fois de plus le propriétaire à réclamer l'indexation. Le membre estime que l'on s'écarte dès lors très fort de l'objectif initial du projet.

Le Ministre rappelle la réponse qu'il a donnée lors de la discussion de l'article 15*bis*. Il ajoute toutefois qu'il ne s'agit pas, à l'article 22*bis*, d'une augmentation en pourcentage, mais bien d'une adaptation au coût de la vie. Il s'agit d'une simple prorogation de la loi d'exception. La seule différence réside dans le fait que l'adaptation au coût de la vie, qui est prévue actuellement, est plus souple. Elle ne peut en effet être réclamée que jusqu'au 30 juin 1980 et elle a un caractère limité. Le Ministre ajoute qu'il s'agit dès lors de la poursuite de la politique que le Gouvernement a toujours menée en cette matière.

Le Ministre fait encore observer que le Gouvernement a renoncé à la disposition relative aux circonstances économiques exceptionnelles, étant donné qu'il considère que les revenus des immeubles ne peuvent être traités d'une autre manière que les revenus mobiliers.

L'article 22*bis* modifié est adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Art. 23

(Art. 16 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

La nouvelle présentation des articles a pour conséquence que l'article 16 des amendements du Gouvernement (Doc. n° 120/2) devient le nouvel article 23.

Dans leurs sous-amendements respectifs, MM. Havelange (Doc. n° 120/10) et Grafé (Doc. n° 120/11) proposent de supprimer les deux premiers alinéas de cet article.

A leur avis le premier alinéa est superflu parce que cette disposition est prévue par la loi du 7 novembre 1973 et la deuxième est tout à fait inapplicable étant donné qu'il est impossible de dresser un état des lieux lorsque le bien est déjà occupé par le preneur.

Un membre estime que cette disposition se justifie pleinement puisqu'à défaut d'état des lieux, il est présumé que le preneur a reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du contrat, sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. Il convient toutefois de faire observer que cette disposition ne s'applique pas seulement aux baux immobiliers en cours au 31 décembre 1979, mais également à ceux qui seront conclus après le 31 décembre. En effet, le premier alinéa prévoit que pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1974, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état.

De Commissie beslist dat de woorden « die na 31 december 1973 werden gesloten » worden ingevoegd na de woorden « voor de op 31 december 1979 lopende onroerende huur » in het tweede lid van dit artikel.

Rekening houdend met de nieuwe redactie van de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de verwijzing naar artikel 1731, § 1, lid 2, vervangen door de verwijzing naar artikel 1730, § 1, lid 1.

Voor wat betreft de bemerkingen aangaande de twee eerste leden verwijst de minister naar het advies van de Raad van State (Stuk n° 415, blz. 43).

Het ligt in de bedoeling de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek vanaf de inwerkingtreding op zoveel mogelijk huurcontracten van de wet toe te passen.

Indien men zou kunnen twijfelen aan het nut van de twee eerste leden, waarvan de inhoud ten dele geregeld is door de wet van 7 november 1973 moet men volgens een lid niet-temin rekening houden met het feit dat de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek voortaan toepasselijk zijn op de onroerende huur in het algemeen en niet alleen op de woninghuur.

De twee leden worden aangenomen met 9 stemmen en 4 onthoudingen.

Diensvolgens werden de subamendementen van de heren Grafé en Havelange verworpen.

De subamendementen op het derde lid (Stuk n° 120/11, I, 2 en Stuk n° 120/10, III, 2) werden ingetrokken.

Het derde lid wordt eenparig aangenomen.

Artikel 23 wordt aangenomen met 10 tegen 1 stem en 3 onthoudingen.

Art. 23bis (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel 23bis voor, luidend als volgt :

« Art. 23bis. — Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur. »

Een lid stelt vast dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen contracten met een looptijd van nog 8 jaar en die van 1 jaar. Voor de contracten van 1 jaar die ingevolge de uitzonderingswetgeving verscheidene malen verlengd werden, wachten de eigenaars op de goedkeuring van deze bepaling om de huurders uit te drijven. Het lid meent dan ook dat alle lopende huurovereenkomsten met een bepaalde duur van de bescherming worden uitgesloten.

Een ander lid stelt de vraag of een huurovereenkomst van 1 jaar, die een aanvang heeft genomen in 1976 en nadien ingevolge de uitzonderingswetgeving verscheidene malen werd verlengd een overeenkomst is geworden van onbepaalde duur of een overeenkomst van bepaalde duur blijft.

Een ander lid antwoordt hierop dat een overeenkomst van bepaalde duur die werd verlengd een overeenkomst blijft van bepaalde duur.

Derhalve geldt artikel 1758 niet voor dergelijke overeenkomsten.

De Minister vestigt er de aandacht van de commissie op dat wanneer een huurovereenkomst met bepaalde duur wordt afgesloten zulks vrijwillig en met kennis van zaken gebeurt. Toch geeft hij toe dat het onderscheid tussen de twee systemen te groot is. Een lid stelt voor dat zou worden gepreciseerd dat deze bepaling slechts van toepassing is op de overeenkomsten die nog niet vervallen zijn terwijl voor de andere overeenkomsten, die wel vervallen zijn, de stilzwijgende wederinhuring kan aanvaard worden.

La Commission décide d'insérer, au deuxième alinéa de cet article, les mots « qui ont été conclus après le 31 décembre 1973 » après les mots « Pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1979 ».

Compte tenu du nouveau libellé des articles 1730 et 1731 du Code civil, la référence à l'article 1731, § 1, deuxième alinéa est remplacée par la référence à l'article 1730, § 1, premier alinéa.

En ce qui concerne les observations relatives aux deux premiers alinéas, le Ministre se réfère à l'avis du Conseil d'Etat (Doc. n° 415, page 43).

Il entre dans les intentions de rendre les articles 1730 et 1731 du Code civil applicables au plus grand nombre possible de baux, dès l'entrée en vigueur de la loi.

Si l'on peut douter de l'utilité des deux premiers alinéas, dont le contenu est déjà réglé partiellement par la loi du 7 novembre 1973, il faut cependant tenir compte, selon un membre, du fait que les articles 1730 et 1731 du Code civil sont dorénavant applicables au bail immobilier en général et non pas seulement au bail d'habitation.

Les deux alinéas sont adoptés par 9 voix et 4 abstentions.

En conséquence, les sous-amendements de MM. Grafé et Havelange sont rejetés.

Les amendements au troisième alinéa (Doc. n° 120/11, I, 2, et Doc. n° 120/10, III, 2), sont retirés.

Le troisième alinéa est adopté à l'unanimité.

L'article 23 est adopté par 10 voix contre 1 et 3 abstentions.

Art. 23bis (nouveau)

Le Gouvernement propose un article 23bis nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23bis. — L'article 1758 du Code civil n'est pas applicable aux baux d'habitation à durée déterminée en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Un membre constate qu'il n'est pas fait de distinction entre les baux dont la durée est encore de 8 ans et ceux dont la durée est d'un an. Pour les baux d'un an qui ont été prorogés plusieurs fois en vertu des lois d'exception, les propriétaires attendent l'adoption de cette disposition pour expulser les locataires. Le membre estime dès lors que tous les baux à durée déterminée en cours sont exclus de la protection.

Un autre membre demande si un bail d'un an qui a pris cours en 1976 et a été prorogé à plusieurs reprises par la suite en vertu des lois d'exception est devenu un bail à durée indéterminée ou reste un bail à durée déterminée.

Un autre membre répond qu'un bail à durée déterminée qui a été prorogé reste un bail à durée déterminée.

Dès lors l'article 1758 ne s'applique pas à ces baux.

Le Ministre attire l'attention de la Commission sur le fait que lorsqu'un bail à durée déterminée est conclu, il l'est de plein gré et en connaissance de cause. Toutefois, il reconnaît qu'il y a une trop grande différence entre les deux systèmes. Un membre propose de préciser que la présente disposition ne s'applique qu'aux baux qui ne sont pas encore venus à expiration tandis que pour les autres baux qui sont bien venus à expiration la reconduction tacite peut être admise.

Volgens een ander lid zou moeten verwezen worden naar de verjaardag van de aanvangsdatum, zoniet zouden alle huurovereenkomsten op dezelfde datum vervallen, wat erg storend zou werken.

Volgens hetzelfde lid zou een termijn van maximum 1 jaar kunnen worden verleend. Dit is immers het maximum dat inzake opzeg door de gebruikers is voorzien. Een ander lid meent daarentegen dat de termijn van 1 jaar een uiterst minimum is.

Een lid stelt voor dat alle lopende overeenkomsten van woninghuur geacht worden te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

Verscheidene leden zijn het met dit voorstel niet eens. Wel zouden zij aanvaarden dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de overeenkomsten die werden verlengd ingevolge de uitzonderingswetgeving en de andere voor een bepaalde duur aangegane overeenkomsten.

Indien men het voorstel zou aanvaarden dat alle overeenkomsten geacht worden te zijn aangegaan voor een onbepaalde duur zou dit als resultaat kunnen hebben dat een huurovereenkomst gesloten voor de duur van 1 maand uiteindelijk omgevormd wordt tot een overeenkomst van onbepaalde duur. Verscheidene leden wijzen erop dat men de aard van deze overeenkomst niet kan wijzigen.

Een ander lid stelt voor dat een termijn van 3 jaar zou verleend worden, zoals in artikel 23ter, § 3 is voorzien.

De heer Defraigne stelt voor de vervaldatum te laten samenvallen met de verjaardag in 1981 van de aanvang van de overeenkomst. Dit is het gemiddelde tussen enerzijds de vroeger door hem voorgestelde termijn van 6 maanden en de termijn van 3 jaar voorzien in artikel 23ter, § 3, met betrekking tot de huurovereenkomsten van onbepaalde duur, indien de aanvangsdatum niet kan bewezen worden.

De voorgestelde nieuwe tekst van artikel 23bis luidt derhalve als volgt :

« Voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur zoals bedoeld in artikel 1758 wordt de vervaldatum uitgesteld ten vroegste op de verjaardag in 1981 van de aanvang van de huurovereenkomst. »

Het gewijzigde artikel 23bis wordt aangenomen met 9 stemmen en 5 onthoudingen.

Art. 23ter (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel 23ter voor, luidend als volgt :

« Art. 23ter. — De toepassing van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende woninghuurovereenkomsten van onbepaalde duur wordt door de volgende bepalingen geregeld :

§ 1. Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst kan worden bewezen, heeft de huur verder gevolg voor een periode van negen jaren vanaf de aanvangsdatum van de huurovereenkomst wanneer die na 31 december 1970 een aanvang genomen heeft.

Wanneer de huurovereenkomst een aanvang genomen heeft vóór 1 januari 1971 heeft ze verder gevolg voor opeenvolgende perioden van negen jaren vanaf de aanvangsdatum van de huurovereenkomst en tot op het einde van de periode van negen jaren dat valt na de inwerkingtreding van deze wet.

§ 2. De §§ 2 tot 7 van artikel 1758 zijn van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

Un autre membre estime qu'il faudrait se référer au jour anniversaire du début du bail, sinon tous les baux viendraient à expiration à la même date, ce qui pourrait amener de graves perturbations.

Selon le même membre, il pourrait être accordé un délai d'un an au maximum. C'est en effet le maximum prévu par l'usage en matière de préavis. En revanche un autre membre estime qu'un délai d'un an constitue un minimum absolu.

Un membre propose que tous les baux d'habitation en cours soient censés être conclus pour une durée indéterminée.

Plusieurs membres ne sont pas de cet avis. Toutefois, ils peuvent accepter une distinction entre les baux qui ont été prorogés en vertu des lois d'exception et les autres baux à durée déterminée.

Si l'on acceptait la proposition selon laquelle tous les baux sont censés être conclus pour une durée indéterminée, il pourrait en résulter qu'un bail conclu pour un mois soit finalement remplacé par un bail à durée indéterminée. Plusieurs membres font observer que l'on ne peut modifier la nature de ce bail.

Un autre membre propose qu'un délai de trois ans soit accordé ainsi qu'il est prévu à l'article 23ter § 3.

M. Defraigne propose de faire coïncider la date de l'échéance avec le jour anniversaire du début du bail en 1981. Il s'agit d'une moyenne entre, d'une part, les 6 mois qu'il proposait antérieurement et, d'autre part, les 3 ans prévus à l'article 1758 en ce qui concerne les baux à durée indéterminée si la date du début du bail ne peut être prouvée.

Le nouveau texte proposé pour l'article 23bis est dès lors libellé comme suit :

« Pour les baux d'habitation à durée déterminée visés par l'article 1758 du Code civil et en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, la date de l'échéance est reportée au plus tôt au jour anniversaire du début du bail qui se situe en 1981. »

L'article 23bis modifié est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

Art. 23ter (nouveau)

Le Gouvernement propose un nouvel article 23ter, libellé comme suit :

« Art. 23ter. — L'application de l'article 1758 du Code civil aux baux d'habitation à durée indéterminée en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

§ 1. Si la date du début du bail peut être prouvée, le bail continue à sortir ses effets pour une période de neuf années prenant cours à la date du début du bail lorsque celle-ci est postérieure au 31 décembre 1970.

Lorsque la date du début du bail est antérieure au 1^{er} janvier 1971, le bail continue à sortir ses effets pour des périodes successives de neuf années à partir de la date du début du bail et jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans qui s'achève après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

§ 2. L'article 1758, §§ 2 à 7, s'applique aux baux en cours.

§ 3. Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet kan worden bewezen, heeft de huur verder gevolg voor een periode van drie jaren vanaf de inwerkingtreding van deze wet.

De §§ 2 en 4 tot 7 van artikel 1758 zijn van toepassing op de lopende huurovereenkomsten. »

De woorden « kan worden bewezen » die voorkomen in § 1 acht een lid ongebruikelijk in een wet. Wat niet kan worden bewezen bestaat niet. Derhalve dienen deze woorden vervangen te worden door de woorden « is gekend ».

Een gelijkaardig probleem stelt zich voor wat de verval-dag van de overeenkomst betreft in artikel 23bis.

Een lid vraagt zich af of het niet beter ware een vooropzeg van drie jaar te voorzien zoals in § 3 wanneer de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet gekend is. Deze periode van drie jaar zou een aanvang kunnen nemen op de dag van de inwerkingtreding van deze wet.

Een ander lid stelt voor de datum van « 31 december 1971 » te vervangen door de datum van « 30 september 1971 » wat de huurder de kans zou geven een andere woning te vinden.

Een andere suggestie om voornoemde datum te vervangen door « 31 december 1973 » wordt niet in aanmerking genomen omdat hierdoor alleen het probleem maar verplaatst wordt.

Sommige leden kunnen de termijn van drie jaar niet aanvaarden daar het de wil was van de partijen een overeenkomst te sluiten van onbepaalde duur, waaraan een einde kan worden gemaakt met een vooropzeg overeenkomstig de gebruiken van de plaats welke nooit een langere opzeg dan één jaar voorzien.

Door te verwijzen naar de gebruiken van de plaats en hierdoor de opzegtermijn te beperkt te houden, verliest men volgens een lid uit het oog dat het hier gaat om een nieuwe wetgeving.

De nieuwe overeenkomsten zullen grotere waarborgen genieten dan de lopende overeenkomsten.

Hierop wordt door een ander lid geantwoord dat rekening moet worden gehouden met de wil van de partijen bij het afsluiten van de overeenkomst.

Een ander lid meent dat men in ieder geval zou moeten vermijden, dat alle overeenkomsten op dezelfde dag worden beëindigd.

De in artikel 23bis voorgestelde regeling zou kunnen overgenomen worden voor de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Verscheidene leden vragen dat de verjaardag tijdens het jaar 1982 in plaats van 1981 zou in aanmerking genomen worden, wat een degelijke compromis zou betekenen tussen enerzijds de termijn van 1 jaar en anderzijds de termijn van drie jaar. Deze oplossing voorkomt de uitdrijving acht dagen na de inwerkingtreding van de wet enerzijds en verzekert anderzijds aan de verhuurder dat het gehuurde goed niet tegen zijn zin in zal bewoond worden gedurende drie jaar.

De voorgestelde termijn geeft de nodige respijt om de gemeenteraden indien nodig tot bedaren te laten komen.

De voorgestelde nieuwe tekst luidt als volgt :

« Art. 23ter. — De toepassing van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten van onbepaalde duur wordt door de volgende bepalingen geregeld :

§ 1. Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst is gekend, heeft de huur verder gevolg tot op de verjaardag van deze datum in de loop van het jaar 1982.

§ 3. Si la date du début du bail ne peut être prouvée, le bail continue à sortir ses effets pour une période de trois ans qui prend cours au jour d'entrée en vigueur de la présente loi.

L'article 1758, §§ 2 et 4 à 7, s'applique aux baux en cours. »

Selon un membre, les mots « peut être prouvé » figurant au § 1, sont inhabituels dans un texte de loi. Ce qui ne peut pas être prouvé, n'existe pas. Dès lors il convient de remplacer ces mots par les mots « est connu ».

Un même problème se pose en ce qui concerne l'échéance du bail visée à l'article 23bis.

Un membre se demande s'il ne serait pas préférable de prévoir, comme au § 3, un préavis de trois ans lorsque la date du début du bail n'est pas connue. Cette période de trois ans pourrait prendre cours le jour de l'entrée en vigueur de cette loi.

Un autre membre propose de remplacer la date du 31 décembre 1971 par la date du 30 septembre 1971 ce qui permettrait aux locataires de trouver une autre habitation.

Une autre suggestion tendant à remplacer la date précitée par celle du 31 décembre 1973, n'est pas retenue étant donné que cette solution ne fait que déplacer le problème.

Certains membres ne peuvent accepter le délai de trois ans étant donné que les parties avaient l'intention de conclure un contrat à durée indéterminée auquel il peut être mis fin moyennant un préavis donné conformément aux usages des lieux qui ne prévoient jamais un préavis d'une durée supérieure à un an.

Un membre estime qu'en renvoyant aux usages des lieux et en limitant ainsi le délai de préavis on perd de vue qu'il s'agit en l'occurrence d'une nouvelle législation.

Les nouveaux contrats bénéficieront de garanties plus étendues que les contrats en cours.

A cet égard un autre membre répond qu'il faut tenir compte de la volonté des parties lors de la conclusion du bail.

Un membre estime qu'il faut en tout cas éviter que tous les contrats se terminent le même jour.

La solution prévue à l'article 23bis pourrait également être adoptée pour les baux en cours à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Plusieurs membres souhaitent que ce soit le jour anniversaire de 1982 plutôt que celui de 1981 qui soit pris en considération, ce qui constituerait un compromis valable entre le délai d'un an et le délai de trois ans. Cette solution permettrait d'éviter l'expulsion huit jours après l'entrée en vigueur de la loi et garantirait en outre au bailleur que le bien loué ne sera pas habité contre son gré pendant trois ans.

Le délai proposé permettra également, le cas échéant, le rétablissement de relations plus sereines entre les parties.

Le nouveau texte proposé est libellé comme suit :

« Art. 23ter. — L'application de l'article 1758 du Code civil aux baux d'habitation à durée indéterminée en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

§ 1. Si la date du début du bail est connue, le bail continuera à sortir ses effets jusqu'au jour anniversaire de cette date au cours de l'année 1982.

§ 2. Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet is gekend, heeft de huur verder gevolg tot op 31 december 1982.

§ 3. Artikel 1758, §§ 2, 7 tot 9, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de huurovereenkomsten bedoeld in vorige paragrafen. »

Dit artikel 23ter wordt aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen.

Art. 23quater (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel 23quater voor luidend als volgt :

« Art. 23quater. — Artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten. »

Dit artikel wordt zonder bespreking eenparig aangenomen.

Art. 23quinquies (nieuw)

De Regering stelt een nieuw artikel 23quinquies voor, luidend als volgt :

Art. 23quinquies. — Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1980 aangegaan zijn, kan, wanneer de onroerende voorheffing ten laste werd gelegd van de huurder, de basishuurprijs het bedrag van de onroerende voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar 1979 omvatten.

Dit nieuw artikel herneemt een amendement van de heer Bob Cools op artikel 22.

Inderdaad ingevolge de aanneming van zijn subamendement (Stuk n° 120/11) dat een artikel 7bis (11bis nieuw) invoegt ten einde te bepalen dat de onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning niet ten laste van de huurders mag gelegd worden, had de heer Bob Cools een subamendement ingediend (Stuk n° 120/10) met de bedoeling § 1 aan te vullen met een nummer 3, luidend als volgt : « 3. Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1980 aangegaan zijn, kan, wanneer de onroerende voorheffing ten laste werd gelegd van de huurder, de basishuurprijs het bedrag van de onroerende voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar 1979, omvatten ».

Zijn eerste subamendement strekte er voornamelijk toe te voorkomen dat de goedkeuring van het wetsontwerp houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op het stuk van onroerende fiscaliteit (Stuk n° 126/1) dat een verhoging van de onroerende voorheffing met zich brengt, een belangrijke verhoging van de huur zou veroorzaken. Indien misbruiken moeten worden vermeden, moet het evenwicht nochtans worden geëerbiedigd en bij het bepalen van de huur moet worden voorzien dat de huur het bedrag van de onroerende voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar 1979 omvat voor de lopende overeenkomsten waarin bepaald was dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder valt en waarvoor de huur bijgevolg geen rekening houdt met het wegvallen van de onroerende voorheffing ten gevolge van de nieuwe wet.

Het gaat hier dus om een bevestiging van een bestaande situatie. Er wordt duidelijk gespecificeerd dat men onroerende voorheffing ook de door de gemeentelijke en de provinciale opcentiemen worden bedoeld. De verhoging van de onroerende voorheffing is inderdaad vooral te wijten aan de stijging van de gemeentelijke opcentiemen (tot 6,3 verhoging).

§ 2. Si la date du début du bail n'est pas connue, le bail continuera à sortir ses effets jusqu'au 31 décembre 1982.

§ 3. L'article 1758, §§ 2, 7 à 9, du Code civil s'applique aux baux en cours.

L'article 23ter est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Art. 23quater (nouveau)

Le Gouvernement propose un nouvel article 23quater libellé comme suit :

« Art. 23quater. — L'article 1752bis du Code civil n'est pas applicable aux baux en cours. »

Cet article est adopté à l'unanimité sans discussion.

Art. 23quinquies (nouveau)

Le Gouvernement propose un nouvel article 23quinquies libellé comme suit :

« Art. 23quinquies. — Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1980, le loyer de base peut comporter le montant du précompte immobilier afférent à l'année d'imposition 1979, lorsque le précompte est mis à charge du locataire. »

Ce nouvel article reprend un sous-amendement de M. Bob Cools à l'article 22.

En effet, par suite de l'adoption de son sous-amendement (Doc. n° 120/11), tendant à insérer un article 7bis (11bis nouveau) prévoyant que le précompte immobilier sur les revenus de logements donnés en location ne peut être mis à charge des preneurs, M. Bob Cools a présenté un amendement (Doc. n° 120/10) tendant à compléter le § 1 par un n° 3 libellé comme suit : « pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 1980, le loyer de base peut comporter le montant du précompte immobilier afférent à l'année d'imposition 1979, lorsque ce précompte est mis à charge du locataire ».

L'objet de son premier amendement était d'empêcher, sans préjudice de l'instauration éventuelle d'un système plus logique, que l'adoption du projet de loi modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière (Doc. n° 126/1), qui entraîne une augmentation du précompte immobilier, provoque une hausse importante des loyers. S'il convient d'éviter les abus, il importe toutefois de respecter l'équilibre et de prévoir que le loyer englobe le montant du précompte immobilier afférent à l'exercice d'imposition 1979 pour les hausses en cours, dont le contrat prévoyait que le précompte immobilier serait à charge du locataire et pour lesquels par conséquent le loyer ne tient pas compte de l'absence du précompte immobilier qui découle de la nouvelle loi.

Il s'agit donc de la confirmation d'une situation existante. Il est précisé de manière explicite que l'on entend également par précompte immobilier, les additionnels communaux et provinciaux. L'augmentation du précompte immobilier résulte en effet principalement de celle des additionnels communaux (coefficient d'augmentation s'élevant jusqu'à 6,3).

Vermits de heer Bob Cools door dit nieuw artikel 23^{quinq}uies voldoening heeft gekregen trekt hij zijn amendement in.

Artikel 23^{quinq}uies wordt met 13 stemmen en 2 onthoudingen aangenomen.

Art. 24 (nieuw)

(Art. 17 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

De nieuwe indeling van de artikelen heeft tot gevolg dat artikel 17 (van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2) tot een nieuw artikel 24 wordt omgevormd.

Mevrouw Dinant en de heer Van Geyt hebben een sub-amendement ingediend (Stuk n° 120/11) ertoe strekkende de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, onder toepassing van deze wet te doen vallen, behalve wat de bij artikel 31 van de Huisvestingscode geregelde aangelegenheden betreft die specifiek de sociale woningen betreffen.

Verscheidene acties van ontevreden huurders van sociale woningen hebben hun problemen in het licht gesteld : stijging van de huurprijzen, van de lasten of nog opzegging zonder redenen en op zeer korte termijn. De betrekkingen van de huurders met de huisvestingsmaatschappijen moeten onder het gemeen recht vallen en niet onder een eenzijdig door deze maatschappijen besliste regeling. Ook deze huurders dienen door de wet beschermd te worden tegen het arbitrair optreden van de verhuurders.

Het is inderdaad normaal dat de huren veranderlijk zijn daar de basisprijs op de kostprijs van de bouw van de sociale woningen werden berekend en dat daarna deze basis-huurprijs wordt aangepast aan de gezinstoestand, het inkomen van de huurder, enz.

De verantwoorde aanpassing moet geen problemen rijzen. Bezwaren zijn er wel tegen een verhoging die haar oorsprong vindt in de moeilijke financiële toestand van deze huisvestingsmaatschappijen. Dit probleem speelt vooral voor sociale woningen die niet lang geleden werden gebouwd.

Een lid is van mening dat de huurders van sociale woningen nog beter zouden moeten worden beschermd dan een gewone huurder omdat normaliter voor hen nog méér waarborgen zouden moeten bestaan, gezien hun sociale problemen.

De Minister verklaart dat de twee stelsels voor het ogenblik niet met elkaar kunnen worden vergeleken daar het vertrekpunt voor de bescherming van de huurprijzen verschillend is. Hij herinnert er verder aan dat het vroegere artikel 17 van het oorspronkelijke wetsontwerp (Stuk n° 415/1 van 1977-1978) bepaalde dat tot 1 januari 1981 deze wet geen voorrang zou hebben op de Huisvestingscode noch op de ter uitvoering daarvan vastgestelde bepalingen die in het bijzonder van toepassing zijn op de huurovereenkomsten betreffende de onroerende goederen van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende vennootschappen. Zijn bedoeling was dat deze maatschappijen zich aan de nieuwe wetgeving zouden aanpassen. Daar nu in een specifieke « woonhuur » werd voorzien, dient dit probleem opnieuw te worden bestudeerd. Verschillende bepalingen en niet alleen artikel 31 van de Huisvestingscode zijn immers in strijd met de nieuwe bepalingen.

Een lid wijst erop dat de huisvestingscode in de ten uitvoering daarvan vastgestelde bepalingen, een gewestelijke materie is en dus niet tot de nationale bevoegdheid behoort. Alhoewel het niet verantwoord is dat de huisvestingscode krachtens afwijkende bepalingen de rechten en de

M. Bob Cools retire son amendement étant donné que le nouvel article 23^{quinq}uies lui donne satisfaction.

L'article 23^{quinq}uies est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 24 (nouveau)

(Art. 17 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Par suite de la nouvelle ordonnance des articles, l'article 17 (de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2) devient le nouvel article 24.

Mme Dinant et M. Van Geyt présentent un sous-amendement (Doc. n° 120/11) tendant à soumettre à la présente loi, les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle sauf en ce qui concerne les matières particulières aux habitations sociales qui sont réglées par l'article 31 du Code du Logement.

Plusieurs actions ont attiré l'attention sur le mécontentement et les problèmes des locataires de logements sociaux : augmentation des loyers, des charges ou encore congés sans motif et à bref délai. Les relations entre les locataires et les sociétés de logement doivent relever du droit commun et non d'un règlement établi de manière unilatérale par ces sociétés. Ces locataires doivent aussi être protégés par la loi contre les actions arbitraires des bailleurs.

Il est en effet normal que les loyers fluctuent étant donné que le loyer de base est établi en fonction du coût de la construction des logements sociaux et qu'il est ensuite adapté en fonction de la situation familiale et du revenu du preneur.

L'origine du problème n'est pas cette fluctuation justifiée, mais bien l'augmentation qui résulte des difficultés financières de ces sociétés de logement. Le problème se pose particulièrement pour les logements sociaux de construction récente.

Un membre estime que les locataires de logements sociaux devraient être protégés mieux encore que les locataires ordinaires étant donné que leurs problèmes sociaux justifient l'octroi de garanties supplémentaires.

Le Ministre déclare que les deux systèmes ne sont pas comparables pour le moment, étant donné que la protection des loyers repose sur des bases différentes. Il rappelle que l'article 17 du projet de loi initial (Doc. n° 415/1, 1977-1978) prévoyait que jusqu'au 1^{er} janvier 1981, la (présente) loi ne prévaudrait pas sur le Code du logement ni sur les dispositions prises pour son exécution et qui sont spécialement applicables aux baux à loyer concernant les immeubles de la Société nationale du Logement et des sociétés agréées par elle. Le but du Ministre était que ces sociétés s'adaptent à la nouvelle législation. Étant donné qu'on prévoit maintenant un « bail d'habitation » spécifique, ce problème devra être soumis à un nouvel examen. En effet, plusieurs dispositions et non seulement l'article 31 du Code du logement sont contraires aux nouvelles prescriptions.

Un membre fait observer qu'en ce qui concerne les dispositions visant à son exécution, le Code du logement est une matière régionale et qu'il ne relève donc plus du pouvoir national. Bien qu'il ne se justifie pas que le Code du logement porte atteinte, par des dispositions dérogoires, aux

plichten van de normale huurders en verhuurders niet eerbiedigt, is het amendement van Mevrouw Dinant en van de heer Van Geyt nochtans strijdig met het gewestelijk beleid.

Verder moet de aandacht erop worden gevestigd dat bvb. voor sommige bepalingen zoals die inzake onbepaalde duur van de huur het becritiseerde stelsel de voorkeur moet krijgen. Wat betreft de verhogingen van de huurprijs die op basis van een koninklijk besluit van 1973 geschieden, moet worden onderstreept dat de basishuurprijs voor 1974 te laag werd berekend.

Dit is niet meer het geval na 1974. Het gaat om een normale aanpassing.

De opmerking wordt gemaakt dat indien de Huisvestingscode tot de bevoegdheid van de gewesten zal behoren, dit nu nog niet het geval is. Tot op heden werden immers alleen de executieven opgericht. Bovendien zal een regionalisering van het huisvestingsbeleid niet betekenen dat de nationale wetgeving aan de burgers geen bescherming meer zal verlenen. Wat de verhoging van de huurprijzen van de sociale woningen betreft, wordt erop gewezen dat dit probleem deel uitmaakt van een politieke keuze aangezien in de berekening van de kostprijs ook de subsidiëring van de Staat in aanmerking komt; zulks is bvb. niet het geval voor de woningen voor bejaarden die van de O. C. M. W. afhangen. Eigenlijk stelt zich hier het hele probleem van de huisvestingspolitiek.

Met betrekking tot de overeenkomsten voor onbepaalde duur, legt een lid er de nadruk dat volgens het Hof van Cassatie een overeenkomst voor onbepaalde duur strijdig is met de openbare orde en dat diensvolgens een opzegging stilzwijgend ondervestaan is en de plaatselijke gebruiken toepasselijk zijn. Verder meent hij dat deze huisvestingsmaatschappijen vaak de minst soepele verhuurders zijn en dat daarom de huurders moeten beschermd worden. Zijn inziens kan de nationale wetgeving gepaard gaan met een gewestelijke wetgeving. Hij vraagt waarom de Minister verzocht heeft aan zijn oorspronkelijk artikel 17 alhoewel dit artikel de billijkheid eerbiedigde.

Hij verwijst verder naar het subamendement van de heer Bertouille (Stuk n° 120/8) dat tot doel heeft de huurders van sociale woningen toe te laten het bedrag van de huur en de huurlasten bij wijze van een post- of bankoverschrijving te vereffen, niettegenstaande anders is overeengekomen. Zijn inziens kan aldus een einde worden gemaakt aan bepaalde praktijken, waarbij in sommige gemeenten om partijpolitieke propaganda redenen de huurder ertoe verplicht wordt de huur te betalen in handen van een bepaald persoon, eventueel zelfs in een burgemeesterskabinet of in enig ander politiek lokaal.

De heer Grafé heeft een subamendement ingediend (Stuk n° 120/9) dat erote strekt artikel 24 aan te vullen met wat volgt: « behalve indien de bepalingen van deze wet gunstiger zijn voor de huurder dan de reglementen van die maatschappijen ».

De bedoeling van dit subamendement is de voordelen van het Burgerlijk Wetboek te doen samenvallen met deze van de Huisvestingscode.

Volgens de auteur van het subamendement biedt de Huisvestingscode voor de huurder weinig zekerheid, daar de huurprijzen kunnen verhoogd worden met 60 % en de huurder van de ene dag op de andere kan uitgedreven worden. « Le fait du prince » kan nie: ingeroepen worden om de willekeurige houding van sommige huisvestingsmaatschappijen goed te praten.

Een ander lid onderstreept dat het nationaal parlement voor deze materie bevoegd is, daar het hier een probleem van burgerlijk recht betreft.

droits et devoirs des preneurs et bailleurs normaux, il n'empêche que l'amendement présenté par M^{me} Dinant et M. Van Geyt est contraire à la politique régionale.

En outre, il convient d'attirer l'attention sur le fait qu'en ce qui concerne certaines dispositions, telles que celles relatives à la durée indéterminée du bail, le système critiqué est préférable. Quant aux majorations de loyer qui se font sur base d'un arrêté royal de 1973, il y a lieu de souligner que le loyer de base pour 1974 a été fixé à un niveau trop bas.

Cela n'est plus le cas après 1974. Il s'agit d'une adaptation normale.

On fait observer que le Code du logement relèvera de la compétence des régions mais que ce n'est pas encore le cas à présent. En effet, seuls les exécutifs ont été créés jusqu'ici. En outre, la régionalisation de la politique du logement ne signifiera pas que la législation nationale ne protégera plus les citoyens. En ce qui concerne la justification de l'augmentation des loyers de logements sociaux, il est fait observer que ce problème relève d'une option politique étant donné que les subventions de l'Etat entrent également en ligne de compte pour le calcul du prix de revient; ce n'est, par exemple, pas le cas pour les logements des personnes âgées qui dépendent des C. P. A. S. A vrai dire, c'est tout le problème de la politique du logement qui se pose ici.

En ce qui concerne les baux à durée indéterminée, un membre souligne que, selon la Cour de cassation, un bail à durée indéterminée est contraire à l'ordre public, qu'en conséquence un préavis est sous-entendu et que l'usage des lieux est d'application. Par ailleurs, il estime que ces sociétés de logement sont souvent les bailleurs les moins souples et que c'est la raison pour laquelle les preneurs doivent être protégés. A son avis, la législation nationale peut aller de pair avec une législation régionale, Il demande pourquoi le Ministre a renoncé à l'article 17 initial qui respectait l'équité.

Il se réfère par ailleurs au sous-amendement de M. Bertouille (Doc. n° 120/8) qui a pour objet de permettre aux locataires de logements sociaux de s'acquitter valablement du montant du loyer et des charges locatives par la voie d'un virement postal ou bancaire et ce nonobstant toute stipulation conventionnelle contraire. Selon lui, un terme peut aussi être mis à certaines pratiques prévoyant que, pour des motifs de propagande politique, le preneur doit payer le loyer entre les mains d'une certaine personne, voire même éventuellement dans un cabinet mayoral ou dans un autre local politique quelconque.

M. Grafé a présenté un sous-amendement (Doc. n° 120/9) visant à compléter l'article 24 par ce qui suit: « sauf quand les dispositions de la présente loi sont plus favorables au preneur que les règlements de ces sociétés ».

Cet amendement présente l'avantage de faire coïncider les avantages du Code civil avec ceux du Code du logement.

Selon l'auteur du sous-amendement le Code du logement n'offre guère de protection au preneur, étant donné que les loyers peuvent être majorés de 60 % et que le preneur peut être expulsé du jour au lendemain. Le fait du prince ne saurait être invoqué pour justifier l'arbitraire de certaines sociétés de logement.

Un autre membre souligne que le parlement national est malgré tout compétent en cette matière dès lors qu'il s'agit en l'espèce d'un problème de droit civil.

Hierbij aansluitend verwijst een lid naar het adagium « *specialia generalibus derogant* ». Niets belet deze maatschappijen speciale bepalingen in te voeren die afwijken van het gemeen recht.

Een lid verzet zich uitdrukkelijk tegen de terzake ingediende subamendementen. Het wijst erop dat hier twee wetgevingen met elkaar worden verward. De misbruiken die worden aangehaald zijn zeer uitzonderlijk. Hij meent dat de goedkeuring van de voorliggende amendementen van aard zou zijn om onrust te brengen in de sociale sector.

Het huurprijsmechanisme is hier geen zaak van de eigenaar zoals in de privé-sector maar van de Regering. Daarenboven is het lid van oordeel dat er geen bepalingen zijn in deze wet, uitgezonderd diegene die betrekking hebben op de waarborg, die gunstiger zijn dan de bepalingen van de Huisvestingscode.

De Minister herinnert eraan dat in het oorspronkelijk ontwerp een termijn van twee jaar werd voorzien voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om zich aan te passen aan de nieuwe wet. De voorliggende subamendementen spruiten voort uit de beroering die de laatste weken is ontstaan in verband met de aanpassing van de huurprijs. Deze beroering is thans gebeurd. Wel hebben de gebeurtenissen bewezen dat men in de sociale huisvestingssector beschikt over directe methoden om te kunnen ingrijpen. Tenslotte dringt de Minister erop aan de subamendementen te verwerpen.

Een lid kan zich akkoord verklaren met het amendement van de heer Grafé daar dit geen sociale afbraak betekent doch integendeel de cumulatie op het oog heeft van de in deze wet voorkomende gunstige bepalingen met bepalingen van de contracten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het lid haalt het voorbeeld aan van een contract volgens hetwelk de huur op gelijk welk ogenblik kon beëindigd worden mit vooropzeg van 1 maand en zonder dat hiervoor enige motivering moest gegeven worden.

Een ander lid vestigt er nogmaals de aandacht van de commissie op dat wat de huurprijs betreft er in de sociale huisvestingssector geen aanpassing aan de levensduurte bestaat doch wel een aanpassing ingevolge de verhoging van het inkomen van de huurder.

Een lid verdedigt het subamendement van de heer Grafé, hierbij verwijzend naar bestaande misbruiken zoals het geval waarin een opzeg werd gegeven omwille van het feit dat de kinderen van de huurder naar een bepaalde school gingen.

Een ander lid is het eens met het subamendement van de heer Grafé omdat de huurder er alleen maar voordeel kan bij hebben. Hij kan immers op de bepalingen van deze wet inroepen in zover zij gunstig zijn dan de bepalingen van zijn contract.

Een ander lid legt aan de commissie uit op welke wijze de waarborgsommen in de sociale huisvestingssector worden geïndexeerd.

Deze bedragen worden overgemaakt aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting te Brussel, die met deze bedragen nieuwe woningen bouwt. Echter wordt 3 % teruggestort aan de erkende maatschappijen die met deze gelden een sociaal fonds vormen waaruit wordt geput ten voordele van de huurders met het geringste inkomen. Wat de opzeg betreft, doet hetzelfde lid opmerken dat het normaal is dat de huurder die een klein gezin heeft en grote woning betreft, verzocht wordt naar een kleinere woning te verhuizen. Ook mag niet uit het oog worden verloren dat de Staat voor de bouw van een sociale woning met een kostprijs van 1,6 miljoen F, hiervoor over een tijdsduur van 66 jaar een bedrag van 5 miljoen F investeert.

Een ander lid stelt de vraag welke bepalingen van deze wet gunstiger zullen zijn. Dit is praktisch onmogelijk uit te maken en zal artikel per artikel moeten onderzocht worden.

Dans le même ordre d'idées, le membre se réfère à l'adage « *specialia generalibus derogant* ». Rien n'empêche ces sociétés d'introduire des dispositions spéciales qui dérogent au droit commun.

Un membre s'oppose explicitement aux sous-amendements présentés en la matière. Il fait observer que deux législations sont confondues. Par ailleurs, les abus dénoncés ne sont qu'exceptionnels. Le membre estime que l'adoption des amendements examinés susciterait l'inquiétude dans le secteur social.

Le mécanisme des loyers n'est pas l'affaire du propriétaire, comme cela est le cas dans le secteur privé, mais bien celle du Gouvernement. En outre, le membre estime qu'aucune des dispositions contenues dans la présente loi n'est plus favorable que celle du Code du logement, si ce n'est celles qui se rapportent à la garantie.

Le Ministre rappelle que le projet initial prévoyait un délai de deux ans en vue de permettre aux sociétés de logement social de s'adapter à la nouvelle loi.

Ces sous-amendements sont la conséquence des remous qui se sont produites ces dernières années au sujet de l'adaptation des loyers. Cette agitation est maintenant passée. Elle a prouvé que dans le secteur du logement social on dispose de méthodes d'intervention directes. Enfin le Ministre demande instamment le rejet des sous-amendements.

Un membre peut se rallier à l'amendement de M. Grafé car cet amendement ne porte pas atteinte à l'acquis social mais vise au contraire à cumuler les dispositions favorables de la présente loi avec celles des baux des sociétés de logement social. Le membre cite un exemple d'un contrat de louage stipulant qu'il peut être mis fin au bail à tout moment moyennant préavis d'un mois et sans qu'il soit nécessaire de donner la moindre justification.

Un autre membre attire une nouvelle fois l'attention de la Commission sur le fait qu'il n'existe pas d'adaptation du loyer au coût de la vie dans le secteur des logements sociaux, mais bien une adaptation par suite de l'augmentation des revenus du locataire.

Un membre défend le sous-amendement de M. Grafé en se référant aux abus existants, notamment à un cas dans lequel le locataire a reçu son congé parce que ses enfants fréquentaient un certain établissement scolaire.

Un autre membre marque son accord sur le sous-amendement de M. Grafé du fait qu'il permet au locataire de se prévaloir des dispositions de la présente loi dans la mesure où elles sont plus favorables que celles de son contrat.

Un autre membre expose à la Commission le mécanisme d'indexation des garanties dans le secteur des logements sociaux.

Ces montants sont transférés à la Société nationale du Logement à Bruxelles, qui les affecte à la construction de nouvelles habitations. 3 % de ces montants sont ristournés aux sociétés agréées qui les affectent à un fonds social utilisé au profit des locataires les plus modestes. En ce qui concerne la résiliation, le même membre fait observer qu'il est normal que lorsqu'un locataire dont la famille est peu nombreuse occupe une habitation spacieuse, il soit invité à s'établir dans un logement plus modeste. Il ne faut également pas perdre de vue que la construction d'une habitation sociale de 1,6 million de francs représente pour l'Etat un investissement de 5 millions de francs pour une durée de 66 ans.

Un autre membre demande quelles dispositions de la présente loi seront plus favorables. Cela est pratiquement impossible à établir et cela devra être examiné article par article.

Teneinde de twee strekkingen die in de commissie betreffende de voorliggende subamendementen bestaan te verzoenen stelt een lid voor de tekst van de subamendementen aan te vullen met hetgeen volgt « rekening houdende met de doelstelling van de sociale huisvestingsmaatschappijen ». Hierop wordt niet verder ingegaan omdat de Commissie oordeelt dat de voorgestelde tekst te vaag is.

De voorzitter vraagt aan de commissie of er geen compromis kan gevonden worden tussen de huidige bepaling van artikel 24 en deze van het artikel 17 van het oorspronkelijk ontwerp, door te voorzien dat de onderhavige wet slechts vanaf 1 januari 1981 voorrang zal hebben op de Huisvestingscode.

Een lid kan zich hiermede akkoord verklaren voor zover deze datum niet wordt vervangen door de datum van 1 januari 1982, de goedkeuring van deze wet met vertraging zou gebeuren.

Een lid doet opmerken dat artikel 17 van het oorspronkelijk ontwerp eigenlijk geen zin heeft daar een bijzondere wet steeds voorrang heeft op de algemene wet.

Rekening houdende met de gemaakte opmerkingen stelt de heer Defraigne voor artikel 24 aan te vullen met een tweede lid luidende als volgt : « Vanaf 1 januari 1981 zullen de bepalingen van deze wet die gunstiger zijn voor de huurder evenwel van toepassing zijn ». Deze tekst is een compromis tussen artikel 17 van het oorspronkelijk ontwerp en het subamendement van de heer Grafé.

De meeste leden van de commissie kunnen zich hiermede akkoord verklaren.

Dientengevolge vervallen de subamendementen van Mevr. Dinant en de heer Van Geyt (Stuk n° 120/11) en het subamendement van de heer Bertouille (Stuk n° 120/8).

Artikel 24 zoals het werd gewijzigd wordt goedgekeurd met 9 tegen 2 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 25

(Art. 18 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Ingevolge de nieuwe indeling van de artikelen wordt het artikel 18 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) omgevormd tot een nieuw artikel 25.

De tekst luidt als volgt :

« Art. 25. — Opgeheven worden :

1° de artikelen 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek;

2° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooraleer in werkelijke dienst te gaan;

3° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

4° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

5° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

6° de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

7° de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. »

Afin de concilier les deux tendances qui existent au sein de la Commission au sujet des sous-amendements en discussion, un membre propose d'ajouter au texte des sous-amendements, les mots « compte tenu de l'objectif des sociétés de logement social ». Cette suggestion est jugée trop vague par la Commission et n'est dès lors pas retenue.

Le président demande à la Commission s'il n'est pas possible de trouver un moyen terme entre la disposition actuelle de l'article 24 et celle de l'article 17 du projet initial en prévoyant que la présente loi ne prévaudra pas sur le Code du logement avant le 1^{er} janvier 1981.

Un membre marque son accord pour autant que cette date ne soit pas remplacée par celle du 1^{er} janvier 1982 au cas où l'approbation de la présente loi serait retardée.

Un membre fait observer que l'article 17 du projet initial est sans intérêt étant donné qu'une loi particulière prévaut toujours sur une loi générale.

Compte tenu des observations qui ont été formulées, M. Defraigne propose de compléter l'article 24 par un deuxième alinéa libellé comme suit : « Toutefois, à partir du 1^{er} janvier 1981, les dispositions de cette loi qui seraient plus favorables au preneur, seront d'application ». Ce texte constitue un compromis entre l'article 17 du projet initial et le sous-amendement de M. Grafé.

La majorité des membres de la commission peuvent marquer leur accord sur ce texte.

Les sous-amendements de Mme Dinant et de M. Van Geyt (Doc. n° 120/11) et le sous-amendement de M. Bertouille (Doc. n° 120/8) deviennent dès lors sans objet.

L'article 24, tel qu'il a été modifié, est adopté par 9 voix contre 2 et 3 abstentions.

Art. 25

(Art. 18 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

Suite à la nouvelle répartition des articles, l'article 18 de l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) devient un nouvel article 25.

Il est rédigé comme suit :

« Art. 25. — Sont abrogés :

1° les articles 1761 et 1762 du Code civil;

2° la loi du premier jour complémentaire, an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

3° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

4° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

5° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

6° la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

7° la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. »

Ingevolge de bespreking die heeft plaats gehad m.o.v. de artikelen 13 (nieuw) en 14bis (nieuw) trekt de heer Havelange zijn amendement in.

Het nieuwe artikel 25 wordt eenparig aangenomen.

Art. 26 (nieuw)

(Artikel 19 van het amendement van de Regering, Stuk n° 120/2)

Het vroegere artikel 19 van het amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) wordt nu een artikel 26. Dit artikel luidt als volgt :

« Art. 26. — Deze wet treedt in werking op 1 januari 1980. »

De heer Havelange trekt zijn amendement in (Stuk n° 120/10).

De artikelen 6, 8 en 11 van het amendement van de Regering worden ingetrokken.

Het nieuwe artikel 26 wordt eenparig aangenomen.

Het gehele wetsontwerp, zoals het hierna voorkomt, wordt aangenomen met 8 stemmen en 6 onthoudingen.

Bij de lezing en goedkeuring van het verslag werden enkele verbeteringen, die alleen de vorm betreffen, aangebracht in de door de Commissie aangenomen tekst.

Dit verslag is eenparig goedgekeurd.

De Verslaggever,

R. VAN ROMPAEY

De Voorzitter,

L. REMACLE

A la suite de la discussion qui a eu lieu au sujet des articles 13 (nouveau) et 14bis (nouveau), M. Havelange retire son amendement.

Le nouvel article 25 est adopté à l'unanimité.

Art. 26 (nouveau)

(Article 19 de l'amendement du Gouvernement, Doc. n° 120/2)

L'ancien article 19 de l'amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2) devient maintenant l'article 26. Cet article est rédigé comme suit :

« Art. 26. — La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1980 ».

M. Havelange retire son amendement (Doc. n° 120/10).

Les articles 6, 8 et 11 de l'amendement du Gouvernement sont retirés.

Le nouvel article 26 est adopté à l'unanimité.

L'ensemble du projet de loi, tel qu'il figure ci-après, est adopté par 8 voix et 6 abstentions.

Lors de la lecture et de l'approbation du rapport, quelques améliorations de pure forme ont été apportées au texte adopté par la Commission.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,

R. VAN ROMPAEY

Le Président,

L. REMACLE

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1

Artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1711.

Die twee soorten van huur worden nog verder onderverdeeld :

Onder onroerende huur wordt verstaan de huur van onroerende goederen in het algemeen.

Onder woninghuur, de huur van onroerende goederen en hun aanhorigheden al of niet gemeubileerd die voor huisvesting bestemd zijn, alsmede de huur van roerende goederen waarvan een woning voorzien is.

Onder huur van gebouwen, de huur van lokalen en hun aanhorigheden met uitzondering van de woningen en de gebouwen die onder de handelshuur vallen.

Onder handelshuur de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Onder pacht, de huur van landeigendommen.

Onder huur van werk, de huur van arbeid of van diensten.

Een bestek, een aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook een huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd.

Onder veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt. »

Art. 2

Het opschrift van de eerste afdeling van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door het volgende opschrift :

« Afdeling I. — Algemene regels betreffende de onroerende huur. »

Art. 3

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1728bis.

§ 1. De huurprijs blijft in beginsel onveranderlijk behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet.

Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Voor de aanpassing wordt het indexcijfer van de consumentieprijzen als grondslag genomen.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Article 1

L'article 1711 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1711.

Les deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle bail immobilier, le louage des biens immeubles en général.

Bail d'habitation, le louage des biens immeubles et leurs dépendances, meublés ou non, destinés au logement ainsi que le louage des biens meubles qui garnissent un logement.

Bail de bâtiments, le louage des locaux et leurs dépendances à l'exception des logements et des bâtiments ressortissant aux baux commerciaux.

Bail commercial, le louage d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Bail à ferme, le louage des héritages ruraux.

Louage d'ouvrage, le louage du travail et du service.

Les devis, marché ou prix fait pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage est fait.

Bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. »

Art. 2

L'intitulé de la première section du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code est remplacé par le suivant :

« Section 1^{re}. — Des règles communes aux baux immobiliers. »

Art. 3

Un article 1728bis, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section I du même Code :

« Art. 1728bis.

§ 1. Le loyer est en principe immuable sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi.

Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de la date du début du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Voor de berekening van deze aanpassing is enkel de hiernavolgende formule toegelaten : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke werd overeengekomen met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst een aanvang heeft genomen.

§ 2. De aanpassing is facultatief; zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor het kwartaal van de aanvraag.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 4. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de landpacht. »

Art. 4

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1728ter.

§ 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, moeten alle lasten en kosten, aan de huurder opgelegd, aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden bewezen.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

Art. 5

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728quater ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1728quater.

§ 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde, op zijn verzoek worden terugbetaald.

De teruggave is evenwel slechts van toepassing op de vervallen en betaalde bedragen tijdens de 5 jaar die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een termijn van één jaar, zoals bepaald in artikel 2272bis.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met vorige paragraaf zijn nietig.

§ 3. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de pacht. »

Cette adaptation se calcule exclusivement selon la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui du début du bail.

§ 2. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le trimestre de la demande.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles, sauf si elles profitent au preneur.

§ 4. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

Art. 4

Un article 1728ter, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1^{re}, du même Code :

« Art. 1728ter.

§ 1. Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, tous les frais et charges, imposés au preneur, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être justifiés si le preneur le demande.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles, sauf si elles profitent au preneur. »

Art. 5

Un article 1728quater, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 1^{re} du même Code :

« Art. 1728quater.

§ 1. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, lui seront remboursées à sa demande.

La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des 5 ans qui précèdent la demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2272bis.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles.

§ 3. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

Art. 6

Artikel 1730 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1730.

§ 1. Wanneer de huurtijd een jaar of meer bedraagt, kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt gedurende de tijd dat het gehuurde niet in gebruik is of, zo niet, in de loop van de eerste maand dat het in gebruik is. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan wijst de vrederechter, op een vóór het verstrijken van de termijn in te dienen verzoek, een deskundige aan om daartoe over te gaan.

Het vonnis is niet vatbaar voor hoger beroep.

Indien de huurtijd minder dan een jaar bedraagt, wordt de in het eerste lid bepaalde termijn verkort tot acht dagen.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn nietig.

§ 3. De bepalingen van het eerste lid van § 1 zijn niet van toepassing op de pacht. »

Art. 7

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

« Art. 1731.

§ 1. Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

§ 2. Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

§ 3. Indien belangrijke veranderingen werden aangebracht, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. In voorkomend geval wordt gehandeld zoals bepaald in artikel 1730, § 1, eerste lid, behalve wat de voorgeschreven termijn betreft.

§ 4. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn nietig. »

Art. 8

§ 1. In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° de woorden « een huis, een appartement » worden vervangen door de woorden « een woning »;

2° de woorden « volgens het plaatselijk gebruik » worden weggelaten.

§ 2. In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « als ter plaatse voor opzeggingen gebruikelijk is » vervangen door de woorden « als voor de opzegging bepaald is ».

Art. 6

L'article 1730 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1730.

§ 1. Chacune des parties peut, lorsque la durée du bail est égale ou supérieure à un an, exiger de l'autre qu'un état des lieux détaillé soit dressé, contradictoirement et à frais communs, pendant le temps où les lieux loués sont inoccupés sinon au cours du premier mois d'occupation. A défaut d'accord, le juge de paix désigne, sur requête introduite avant l'expiration du délai, un expert pour y procéder.

Le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Lorsque la durée du bail est inférieure à un an, le délai prévu à l'alinéa 1 est réduit à huit jours.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles.

§ 3. Les dispositions du § 1, alinéa 1, ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

Art. 7

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

« Art. 1731.

§ 1. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail.

§ 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

§ 3. Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, chacune des parties peut exiger de l'autre qu'un avenant à l'état des lieux soit fait contradictoirement et à frais communs. Le cas échéant, la procédure prévue à l'article 1730, § 1, alinéa 1^{er}, est appliquée, sauf en ce qui concerne le délai prescrit.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles. »

Art. 8

§ 1. A l'article 1745 du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° les mots « d'une maison, appartement » sont remplacés par les mots « d'un logement »;

2° les mots « suivant l'usage des lieux » sont supprimés.

§ 2. Dans l'article 1748 du même Code les mots « usité dans le lieu » sont remplacés par le mot « fixé ».

Art. 9

Het opschrift van dezelfde afdeling II van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door het volgende opschrift :

« Afdeling *Ibis* : Regels betreffende de woninghuur in het bijzonder. »

Art. 10

In artikel 1752 van hetzelfde Wetboek worden de woorden « het huis » vervangen door de woorden « de woning ».

Art. 11

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1752*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1752*bis*.

§ 1. De waarborg door de huurder gesteld ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, mag niet meer bedragen dan drie maal de maandelijks basishuurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

Nochtans mag na elke drie jaren de waarborg aangepast worden aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

De waarborg brengt rente op en kan slechts verstrekt worden onder de vorm van een pand in handen van een bankinstelling, van een private spaarkas of van een openbare kredietinstelling, volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig. »

Art. 12

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

« Art. 1756*bis*.

§ 1. De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde woning mag niet ten laste gelegd worden van de huurders.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragraaf zijn van rechtswege nietig. »

Art. 13

Artikel 1757 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1757.

De huur van meubelen om een gehele woning daarmee te stofferen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de woningen doorgaans verhuurd worden ».

Art. 9

L'intitulé de la Section II du Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code est remplacé par le suivant :

« Section *Ibis* : Des règles particulières aux baux d'habitation. »

Art. 10

Dans l'article 1752 du même Code les mots « la maison » sont remplacés par les mots « le logement ».

Art. 11

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

« Art. 1752*bis*.

§ 1. La garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut être supérieure à trois mois du loyer de base. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois de loyer.

Toutefois, après chaque triennat, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû à ce moment.

La garantie est productive d'intérêts et ne pourra être constituée que sous forme de gage entre les mains d'un organisme bancaire, d'une caisse d'épargne privée ou d'une institution publique de crédit selon les modalités fixées par le Roi.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit.

Art. 12

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

« Art. 1756*bis*.

§ 1. Le précompte immobilier sur les revenus d'habitations données en location ne peut être mis à charge des locataires.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe précédent sont nulles de plein droit. »

Art. 13

L'article 1757 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1757.

Le bail des meubles fournis pour garnir un logement entier est censé fait pour la durée ordinaire des baux d'habitation ».

Art. 14

Artikel 1758 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1758

§ 1. De duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

§ 2. De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hierna volgende redenen inroept :

a) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen.

b) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van enkele driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hiernavolgende redenen inroept :

a) de wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke bewoning uitsluit;

b) de wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

c) elke door de vrederechter in voorkomend geval als zwaarwichtig bevonden reden.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer het verhuurder onroerend goed of gedeelte ervan ten algemene nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winst oogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemene nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder de redenen waarvan sprake is in § 3, 1°, §§ 4 en 5, en waarvoor hij opzegging heeft gege-

Art. 14

L'article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1758

§ 1^{er}. La durée du bail d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur ne peut être inférieure à neuf années.

Cette disposition s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal.

§ 2. Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois, à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) l'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement et effectivement la chose louée ou de la faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci.

b) tout acte illicite du preneur qui rendrait objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) la volonté du bailleur d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de tout logement;

b) la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie d'immeuble que le preneur habite. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

Cette volonté est établie par la communication au locataire d'une copie du permis de bâtir octroyé au propriétaire.

c) tout motif qui serait considéré comme grave par le juge de paix.

§ 5. Les dispositions des §§ 1, 3 et 4 ne sont pas d'application en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins, d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques ou dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine.

§ 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois le motif prévu aux § 3, 1°, §§ 4 et 5 pour lequel il a donné congé,

ven, niet binnen zes maanden tot uitvoering brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploit. In geval van onderhuur wordt een afschrift van de opzeg door de hoofdhuurder verzonden bij aangetekende brief of betekend bij gerechtsdeurwaardersexploit aan de onderhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de vooropzeg.

§ 8. De hoofdverblijfplaats van de huurder is deze waar hij is ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister binnen de drie maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst.

§ 9. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 7 zijn van rechtswege nietig tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

Art. 15

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1759

Indien de huurder in het bezit blijft en wordt gelaten van het gehuurde goed na het verstrijken van de huurovereenkomst, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen, naar gelang van het geval, voor de tijd, bepaald door artikel 1758 of door het plaatselijke gebruik ».

Art. 16

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1762ter.

Alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen aan de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij beantwoorden aan een tegenprestatie.

Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zulk beding met het vorige lid, oordeelt de vrederechter in billijkheid, zonder de toestand van de huurder te mogen verzwaren. »

Art. 17

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762quater ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1762quater

In de huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 1758 mag de verhuurder voor het verstrijken van elke driejarige periode eisen dat voortaan de huurprijs zal aangepast worden aan de levensduurte.

In dit geval is de basishuurprijs deze die verschuldigd is op het einde van de driejarige periode met uitsluiting van alle kosten en lasten, welke ook, die uitdrukkelijk in de huurovereenkomst aan de huurder werden opgelegd.

De aanvangindex is de index der consumptieprijzen van de laatste maand van de driejarige periode ».

le preneur a droit à une indemnité de six mois de loyer majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

§ 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée par le locataire principal au sous-locataire par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice dans un délai de huit jours après la réception du préavis.

§ 8. Constitue la résidence principale du preneur celle à laquelle il est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois du début du bail.

§ 9. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1 à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur.

Art. 15

L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1759

Si le preneur reste et est laissé en possession des lieux loués après l'expiration du bail, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé, selon le cas, par l'article 1758 ou par l'usage des lieux ».

Art. 16

Un article 1762ter, rédigé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section *Ibis* du même Code :

« Art. 1762ter.

Toutes les modifications du loyer qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles répondent à une contrepartie.

En cas de conflit entre les parties, au sujet de la concordance entre une telle clause et l'alinéa précédent, le juge statue en équité, sans pouvoir aggraver la situation du preneur. »

Art. 17

Un article 1762quater, rédigé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section *Ibis* du même Code :

« Art. 1762quater

Dans les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, avant l'expiration de chaque triennat, exiger que le loyer sera dorénavant adapté au coût de la vie.

En ce cas, le loyer de base est celui qui est dû à l'expiration du triennat, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du dernier mois du triennat ».

Art. 18

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762^{quinquies} ingevoegd, luidend als volgt :

« Art 1762^{quinquies}.

§ 1. Wanneer het een woninghuur betreft, zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1728^{bis} en 1728^{ter} van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 2. Wanneer het een woninghuur betreft, zijn de contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de artikelen 1728^{quater}, 1730 en 1731 van rechtswege nietig. »

Art. 19

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt een nieuwe afdeling II ingevoegd, luidend als volgt :

« Afdeling II. — Regels betreffende de huur van gebouwen in het bijzonder. »

Art. 1763.

De artikelen 1752, 1753 tot 1756, 1760 en 1762^{bis} zijn eveneens van toepassing op de huur van gebouwen.

Art. 1764.

De huur van roerende goederen om een gebouw daarmee uit te rusten of te bemeubelen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de gebouwen doorgaans verhuurd worden.

Art. 1765.

Indien de huurder van een gebouw in het bezit van het gehuurde goed blijft en wordt gelaten, na het eindigen van een schriftelijke huur, wordt hij geacht dit onder dezelfde voorwaarden te blijven huren voor de tijd die door het plaatselijk gebruik bepaald is, en hij kan het niet verlaten noch daaruit worden gezet dan na een opzegging, gedaan met inachtneming van de termijn door het plaatselijk gebruik bepaald. »

Art. 20

In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling *Ibis* van hetzelfde Wetboek, waarvan artikel 32 bij de wet van 23 mei 1973 is opgeheven, wordt opnieuw een artikel 32 ingevoegd in een afzonderlijke § 10, luidend als volgt :

« § 10. Op de handelshuurovereenkomsten toepasselijke bepalingen van de afdeling *Ibis*.

Art. 32.

De artikelen 1752, 1753 tot 1757, 1760 en 1762^{bis} zijn eveneens van toepassing op de handelshuur. »

Art. 21

In Boek III, Titel XX, Hoofdstuk V, Afdeling IV van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 2272^{bis} ingevoegd, luidend als volgt :

Art. 18

Un article 1762^{quinquies}, rédigé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section *Ibis* du même Code :

« Art. 1762^{quinquies}.

§ 1. Lorsqu'il s'agit d'un logement, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1728^{bis} et 1728^{ter} sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un logement, les dispositions contractuelles contraires aux articles 1728^{quater}, 1730 et 1731 sont nulles de plein droit. »

Art. 19

Une nouvelle section II, rédigée comme suit, est insérée dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code :

« Section II. — Des règles particulières aux baux de bâtiments.

Art. 1763.

Les articles 1752, 1753 à 1756, 1760 et 1762^{bis} sont également applicables aux baux de bâtiments.

Art. 1764.

Le bail des biens mobiliers fournis pour garnir ou équiper un bâtiment est censé fait pour la durée ordinaire des baux de bâtiments.

Art. 1765.

Si le locataire d'un bâtiment reste et est laissé en possession de la chose louée et après l'expiration du bail écrit, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. »

Art. 20

L'article 32 du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section *Ibis* du même Code, abrogé par la loi du 23 mai 1973, est rétabli dans la rédaction suivante pour former un § 10 :

« § 10. Dispositions de la section *Ibis* applicables aux baux commerciaux.

Art. 32.

Les articles 1752, 1753 à 1757, 1760 et 1762^{bis} sont également applicables aux baux commerciaux. »

Art. 21

Un article 2272^{bis}, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre XX, Chapitre V, Section IV, du même Code :

« Art. 2272bis.

De rechtsvordering van de huurders tot teruggave van het te veel betaalde verjaart eveneens door verloop van een jaar vanaf het einde van de overeenkomst. »

Art. 22

In Deel IV, Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek wordt een hoofdstuk XVbis ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk XVbis. — Rechtspleging inzake onroerende huur.

Art. 1344bis.

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, wordt elke vordering inzake onroerende huur ingesteld bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker of door zijn advocaat ingediend ter griffie van het vredegericht of bij ter post aangetekende brief gezonden aan deze griffie. De partijen worden door de griffier per gerechtbrief opgeroepen om binnen de vijftien dagen te verschijnen op de zitting die de rechter bepaalt. Aan de oproeping wordt een afschrift van het verzoekschrift bijgevoegd. »

Art. 23

§ 1. In de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal wordt een artikel 8bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 8bis.

Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de cijns die de opstalhouder eventueel verschuldigd is. »

§ 2. In de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 10bis.

Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de cijns die de erfpachter verschuldigd is. »

Art. 24

§ 1. De toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :

a) Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1979 aangegaan zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1980, ten vroegste op de verjaardag van de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Voor de huurovereenkomsten welke werden aangegaan gedurende de maand december 1978, mag de eerste aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte doorgevoerd worden vanaf 1 januari 1980.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 13 no-

« Art. 2272bis.

L'action des preneurs pour le recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par un an à compter de la date de l'expiration du bail. »

Art. 22

Un Chapitre XVbis, libellé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XVbis. — Procédure en matière de bail immobilier.

Art. 1344bis.

Sous réserve de ce qui est dit relativement aux baux à ferme, toute demande en matière de bail immobilier est introduite par voie de requête signée par le requérant ou son avocat, au greffe de la justice de paix, ou y est adressée par lettre recommandée à la poste. Les parties sont convoquées par pli judiciaire par le greffier à comparaître dans les quinze jours à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation. »

Art. 23

§ 1. Un article 8bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie :

« Art. 8bis.

L'article 1728bis du Code civil s'applique à la redevance éventuellement due par le propriétaire superficiaire. »

§ 2. Un article 10bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose :

« Art. 10bis.

L'article 1728bis du Code civil s'applique à la redevance due par l'emphytéote. »

Art. 24

§ 1^{er}. L'application de l'article 1728bis du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :

a) Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1979, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1980 et au plus tôt au jour anniversaire du début du bail.

Pour les baux conclus pendant le mois de décembre 1978, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1980.

Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1728bis du Code civil.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 13 novembre

vember 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1978.

b) Voor de overeenkomsten die vanaf 1 januari 1979 aangegaan zijn, mag de vastgestelde huurprijs worden aangepast vanaf de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn degene die omschreven zijn in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. De bepalingen van de vorige paragraaf gelden eveneens voor de toepassing van artikel 8*bis* van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal en van artikel 10*bis* van de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

Art. 25

Tot op 30 juni 1980 mag de verhuurder eisen dat de huurprijs de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek, aangepast wordt aan de levensduurte.

In dat geval is de basishuurprijs degene die verschuldigd is op het ogenblik van de vraag tot aanpassing, met uitsluiting van alle lasten en kosten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen, hetwelk van kracht is op het ogenblik van de vraag tot aanpassing.

Art. 26

Voor de onroerende huur die ingegaan is vóór 1 januari 1974, wordt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, vermoed dat de huurder het gehuurde goed in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder, en, behoudens tegenbewijs, moet hij het in goede staat teruggeven.

Voor de op 31 december 1979 lopende onroerende huuren die na 31 december 1973 werden gesloten waarvoor geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij, gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet, eisen dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op de wijze bepaald in artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Voor die zelfde huur geldt, wat de staat van het gehuurde goed bij de aanvang van de huur betreft, artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het van kracht was op het tijdstip dat de huur is ingegaan.

Art. 27

Voor de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende woninghuurovereenkomsten van bepaalde duur zoals bedoeld in artikel 1758 wordt de vervaldatum uitgesteld tot de verjaardag in 1981 van de aanvang van de huurovereenkomst.

Art. 28

§ 1. De toepassing van artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lo-

1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1978.

b) Pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1979, l'adaptation du loyer fixé peut s'opérer dès le jour anniversaire du début du bail.

Le loyer de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1728*bis* du Code civil.

§ 2. Les dispositions du paragraphe précédent valent également pour l'application de l'article 8*bis* de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie et de l'article 10*bis* de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose.

Art. 25

Jusqu'au 30 juin 1980, le bailleur peut exiger que le loyer des baux visés à l'article 1758 du Code civil et en cours le jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit adapté au coût de la vie.

En ce cas, le loyer de base est celui qui est dû au moment de la demande d'adaptation, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation en vigueur au moment de la demande d'adaptation.

Art. 26

Pour les baux immobiliers ayant pris cours avant le 1^{er} janvier 1974, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée en bon état de réparations locatives, et doit la rendre telle, sauf la preuve contraire.

Pour les baux immobiliers en cours au 31 décembre 1979 et conclus après le 31 décembre 1973 qui n'ont pas fait l'objet d'un état des lieux, chacune des parties peut exiger, pendant les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, que soit dressé un état des lieux, conformément aux modalités prévues par l'article 1730, § 1, alinéa 1, du Code civil.

Pour ces mêmes baux, l'état de la chose louée au début du bail est régi par l'article 1731 du Code civil dans la rédaction qui était en vigueur au moment où le bail a pris cours.

Art. 27

Pour les baux d'habitation à durée déterminée visés par l'article 1758 du Code civil et en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, la date de l'échéance est reportée en 1981, au plus tôt au jour anniversaire du début du bail.

Art. 28

§ 1. L'application de l'article 1758 du Code civil aux baux d'habitation à durée indéterminée en cours au jour de l'en-

pende huurovereenkomsten van onbepaalde duur wordt door de volgende bepalingen geregeld :

a) Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst bekend is, heeft de duur verder gevolg tot op de verjaardag van deze datum in de loop van het jaar 1982.

b) Indien de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet bekend is heeft de duur verder gevolg tot op 31 december 1982.

§ 2. Artikel 1758, §§ 2, 7 tot 9, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de huurovereenkomsten bedoeld in vorige paragraaf.

Art. 29

Artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.

Art. 30

Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1980 aangegaan zijn, mag, wanneer de onroerende voorheffing ten laste werd gelegd van de huurder, de basishuurprijs het bedrag van de onroerende voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar 1979 omvatten.

Art. 31

De huurovereenkomst betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren, zijn niet onderworpen aan deze wet.

Vanaf 1 januari 1981, zullen de bepalingen van deze wet die gunstiger zijn voor de huurder evenwel van toepassing zijn.

Art. 32

Opgeheven worden :

1° de artikelen 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek;

2° de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooraleer in werkelijke dienst te gaan;

3° de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen;

4° de artikelen 38 tot 40 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen;

5° de artikelen 5 tot 10 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie;

6° de wet van 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen;

7° de wet van 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Art. 33

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1980.

trée en vigueur de la présente loi, est réglée par les dispositions suivantes :

a) Si la date du début du bail est connue, le contrat continue à sortir ses effets jusqu'au jour anniversaire de cette date au cours de l'année 1982.

b) Si la date du début du bail n'est pas connue, le contrat continue à sortir ses effets jusqu'au 31 décembre 1982.

§ 2. L'article 1758, §§ 2, 7 à 9, du Code civil s'applique aux baux visés au paragraphe précédent.

Art. 29

L'article 1752*bis* du Code civil n'est pas applicable aux baux en cours.

Art. 30

Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1980, le loyer de base peut comporter le montant du précompte immobilier afférent à l'année d'imposition 1979, lorsque le précompte est mis à charge du locataire.

Art. 31

Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle, ne sont pas soumises à la présente loi.

Toutefois, à partir du 1^{er} janvier 1981, les dispositions de la présente loi qui seraient plus favorables au preneur seront d'application.

Art. 32

Sont abrogés :

1° les articles 1761 et 1762 du Code civil;

2° la loi du premier jour complémentaire an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers fermes, etc., avant d'être appelés à l'activité de service;

3° la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation;

4° les articles 38 à 40 de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique;

5° les articles 5 à 10 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie;

6° la loi du 27 décembre 1977 réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble;

7° la loi du 13 novembre 1978 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

Art. 33

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1980.

BIJLAGE 1

ANNEXE 1

Tekst aangenomen door de Commissie	Overeenkomstige bepalingen in de thans vigerende wetten
— Art. 1 van het ontwerp: art. 1711 B. W.	— Art. 1711 B. W.
— Art. 2 van het ontwerp: titel van afdeling I, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het B. W. : « Algemene regels betreffende de onroerende huur ».	— Eerste afdeling, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het B. W. : « Regels die aan de huur van huizen en aan die van land-eigendommen gemeen zijn ».
— Art. 3 van het ontwerp: art. 1728bis B. W.	— Wet van 10 april 1975, art. 2.
— Art. 4 van het ontwerp: art. 1728ter B. W.	— Wet van 10 april 1975, art. 3.
— Art. 5 van het ontwerp: art. 1728quater B. W.	— Wet van 10 april 1975, art. 8 (<i>pro partim</i>).
— Art. 6 van het ontwerp: art. 1730 B. W.	— Art. 1731, 2 ^e lid B. W.
— Art. 7 van het ontwerp: art. 1731 B. W.	— Art. 1731, 1 ^e lid B. W. Art. 1730 B. W.
— Art. 8 van het ontwerp : art. 1745 B. W. art. 1748 B. W.	— Art. 1745 B. W. Art. 1748 B. W.
— Art. 9 van het ontwerp: titel van afdeling II, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het B. W. vervangen door : « Afdeling Ibis: Regels betreffende de woninghuur in het bijzonder ».	— Titel van afdeling II, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het B. W. : « Afdeling II: Regels betreffende de huishuur in het bijzonder ».
— Art. 10 van het ontwerp: art. 1752 B. W.	— Art. 1752 B. W.
— Art. 11 van het ontwerp: art. 1752bis B. W.	— —
— Art. 12 van het ontwerp: art. 1756bis B. W.	— —
— Art. 13 van het ontwerp: art. 1757 B. W.	— Art. 1757 B. W.
— Art. 14 van het ontwerp: art. 1758 B. W.	— Art. 1758 B. W.
— Art. 15 van het ontwerp: art. 1759 B. W.	— Art. 1759 B. W.
— Art. 16 van het ontwerp: art. 1762ter B. W.	— Wet 10 april 1975, art. 2, § 2.
— Art. 17 van het ontwerp: art. 1762quater B. W.	— —
— Art. 18 van het ontwerp: art. 1762quinquies B. W.	— —
— Art. 19 van het ontwerp : nieuwe afdeling II in boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het B. W. : « Afdeling II: Regels betreffende de huur van gebouwen in het bijzonder ». artt. 1763 tot 1765 B. W.	— —

Texte adopté par la Commission	Dispositions correspondantes dans les lois actuellement en vigueur
— Art. 1 du projet: art. 1711 C. c.	— Art. 1711 C. c.
— Art. 2 du projet: intitulé de la section 1 ^{re} , livre III, titre VIII, chapitre II du C. c. : « Des règles communes aux baux immobiliers ».	— Section 1 ^{re} , livre III, titre VIII, chapitre II du C. c. : « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux ».
— Art. 3 du projet: art. 1728bis C. c.	— Loi du 10 avril 1975, art. 2.
— Art. 4 du projet: art. 1728ter C. c.	— Loi du 10 avril 1975, art. 3.
— Art. 5 du projet: art. 1728quater C. c.	— Loi du 10 avril 1975, art. 8 (<i>pro partim</i>).
— Art. 6 du projet: art. 1730 C. c.	— Art. 1731, al. 2 C. c.
— Art. 7 du projet: art. 1731 C. c.	— Art. 1731, al. 1 ^{er} C. c. Art. 1730 C. c.
— Art. 8 du projet : art. 1745 C. c. art. 1748 C. c.	— Art. 1745 C. c. Art. 1748 C. c.
— Art. 9 du projet: intitulé de la section II, livre III, titre VIII, chapitre II du C. c. remplacé par : « Section Ibis: Des règles particulières aux baux d'habitation ».	— Intitulé de la section II, livre III, titre VIII, chapitre II du C. c. : « Section II: Des règles particulières aux baux à loyer ».
— Art. 10 du projet: art. 1752 C. c.	— Art. 1752 C. c.
— Art. 11 du projet: art. 1752bis C. c.	— —
— Art. 12 du projet: art. 1756bis C. c.	— —
— Art. 13 du projet: art. 1757 C. c.	— Art. 1757 C. c.
— Art. 14 du projet: art. 1758 C. c.	— Art. 1758 C. c.
— Art. 15 du projet: art. 1759 C. c.	— Art. 1759 C. c.
— Art. 16 du projet: art. 1762ter C. c.	— Loi du 10 avril 1975, art. 2, § 2.
— Art. 17 du projet: art. 1762quater C. c.	— —
— Art. 18 du projet: art. 1762quinquies C. c.	— —
— Art. 19 du projet: nouvelle section II dans le livre III, titre VIII, chapitre II du C. c. : « Section II: des règles particulières aux baux de bâtiments ». art. 1763 à 1765 C. c.	— —

BIJLAGE 2

ANNEXE 2

Door de Commissie aangenomen tekst — Texte adopté par la Commission	Amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) — Amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2)	Subamendementen — Sous-amendements	Aangenomen — Adoptés	Verworpen — Rejetés	Vervallen — Devenus sans objet	Ingetrokken — Retirés	Oorspronkelijk ontwerp n° 415/1 (1977-1978) — Projet initial n° 415/1 (1977-1978)
Art. 1 (art. 1711)		M. Grafé (120/5) M. Bob Cools (120/6)		×		×	Art. 1 § 2
Art. 2							
Art. 3 (art. 1728bis)	Art. 1	M. Havelange (120/4-I) M. Grafé (120/4-II)		×		×	Art. 3 aanhef/liminaire
§ 1	§ 1	M. Defraigne (120/3-I, 1) M. Baert (120/3-II) M. Uyttendaele (120/7) M. Uyttendaele (415/7, 1977-1978) M. Grafé (120/4-II) M. Havelange (120/4-I, 2) M. Havelange (120/4-I, 3) M. Havelange (120/4-I, 4) M. Havelange (120/4-I, 5) M. Defraigne (120/3-I, 2) M. Defraigne (120/3-I, 3)	×	×	×		Art. 1730
	§ 2	M. Uyttendaele (120/7) M. Defraigne (120/3-I) M. Havelange (120/4-I, 6 en/et 7) M. Grafé (120/4-II)	×		×		
	§ 2bis (nieuw / nouveau)	M. Baert (ter zitting ingediend/déposé en séance)			×		
§ 2	§ 3	M. Defraigne (120/3-I) M. Grafé (120/4-II) M. Havelange (120/4-I)	×	×	×		
	§ 4	M. Bob Cools (415/10, 1977-1978) M. Grafé (120/4-II) M. Havelange (120/4-I) M. Van den Brande (120/9-IV)			×		
	§ 5	M. Bob Cools (415/10, 1977-1978) M. Bob Cools (120/6) M. Havelange (120/4-I) M. Grafé (120/4-II) M. Defraigne (120/3-I)	×		×		
	§ 5bis (nieuw / nouveau)	M. Bob Cools (120/10)			×		
§ 3	§ 6	M. Havelange (120/4-I) M. Grafé (120/4-II) M. Havelange (120/10-III)		×		×	
§ 4	§ 7	M. Havelange (120/4-I) M. Grafé (120/4-II)				×	
	§ 8 (nieuw / nouveau)	M. Bob Cools (120/6) M. Grafé (120/11-I)				×	
Art. 4 (art. 1728ter)	Art. 2	M. Grafé (120/4-II, 1) M. Havelange (120/4-I, 1) M. Uyttendaele (120/7) M. Havelange (120/4-I, 2) M. Grafé (120/4-II, 2) M. Grafé (120/4-II, 3) M. Havelange (120/4-I, 3) M. Havelange (120/10-III)		×	×	×	Art. 1731
Art. 5 (art. 1728quater)	Art. 3	M. Grafé (120/4-II, 1) M. Havelange (120/4-I, 1)			×		Art. 1732
§ 1		M. Havelange (120/4-I, 3) M. Van Belle (120/10-I) M. Havelange (120/4-I, 2) M. Uyttendaele (120/7)		×	×	×	

Door de Commissie aangenomen tekst — Texte adopté par la Commission	Amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) — Amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2)	Subamendementen — Sous-amendements	Aangenomen — Adoptés	Verworpen — Rejetés	Vervallen — Devenus sans objet	Ingetrokken — Retirés	Oorspronkelijk ontwerp n° 415/1 (1977-1978) — Projet initial n° 415/1 (1977-1978)
§ 2		M. Grafé (120/4-II) M. Havelange (120/4-I, 4) M. Havelange (120/10-III)			×		
§ 3		M. Havelange (120/4-II, 5)			×		
Art. 6 (art. 1730)	Art. 4	M. Grafé (120/4-II, 3) M. Belle (120/11-III) M. Grafé (120/9-I) M. Uyttendaele (120/7) M. Havelange (120/10-III) M. Baert (ter zitting ingediend/déposé en séance)	×		×	×	
Art. 7 (art. 1731)	Art. 5	M. Belle (120/11-III) M. Baert (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Havelange (120/4-I) M. Uyttendaele (120/7) M. Havelange (120/10-III) M. Grafé (120/9-I)	×		×	×	Art. 1734, 1735
Art. 8 (1745, 1748)	Art. 6				×		
Art. 9							
Art. 10 (art. 1752)							
Art. 11 (art. 1752bis)	Art. 7	M. Bourgeois (120/9-II) M. Havelange (120/9-III) M. Grafé (120/9-I) M. Weckx (120/11-V) M. Havelange (120/12, 1) M. Havelange (120/12, 2)		×	×		Art. 1760
Art. 12 (art. 1756bis)	Art. 7bis	M. Bob Cools (120/11-VI)	×				
	Art. 8				×		
Art. 13 (art. 1757)							
Art. 14 (art. 1758)	Art. 9	M. Bourgeois (120/9-II) M. Bob Cools (120/6) M. Van den Brande (120/9-IV, 1) M. Baert (120/11) M. Van den Brande (120/9-IV, 2) M. Havelange (120/9-III) M. Havelange (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Van Belle (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Wathelet (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Van Cauwenberghe (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Van Belle (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Aerts (120/13) M. Defraigne (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Havelange (120/10-III) M. Baert (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Havelange (120/12)	×	×	×		Art. 1739
Art. 15 (art. 1759)	Art. 10	M. Defraigne (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Defraigne (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Havelange (120/10-III) M. Van Belle (ter zitting ingediend/déposé en séance)	×	×		×	
	Art. 10bis (art. 1761 en/et 1762)	M. Havelange (ter zitting ingediend/déposé en séance)			×		

Door de Commissie aangenomen tekst — Texte adopté par la Commission	Amendement van de Regering (Stuk n° 120/2) — Amendement du Gouvernement (Doc. n° 120/2)	Subamendementen — Sous-amendements	Aangenomen — Adoptés	Verworpen — Rejetés	Vervallen — Devenus sans objet	Ingetrokken — Retirés	Oorspronkelijk ontwerp n° 415/1 (1977-1978) — Projet initial n° 415/1 (1977-1978)
	Art. 11				×		
Art. 16 (art. 1762ter)		M. Havelange (120/4-I, 10) M. Grafé (120/4-II, 6) M. Baert (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Havelange (ter zitting ingediend/déposé en séance)	×	×	×	×	
Art. 17 (art. 1762quater)		M. Defraigne (ter zitting ingediend/déposé en séance)	×				
Art. 18 (art. 1762quinquies)		M. Havelange (ter zitting ingediend/déposé en séance)				×	
Art. 19 (art. 1763, 1765)							Art. 1741, 1767
Art. 20		M. Havelange (ter zitting ingediend/déposé en séance)	×				
Art. 21 (art. 2272bis)	Art. 12						Art. 10
Art. 22 (art. 1344bis G.W. - C.J.)	Art. 13						Art. 11
Art. 23	Art. 14						Art. 12, 13
Art. 24	Art. 15	M. Havelange (120/10) M. Grafé (120/11) M. Wathelet (ter zitting ingediend/déposé en séance) M. Bob Cools (120/10) (zie/voir art. 30)	×			×	Art. 14 Art. 15
Art. 25		M. Defraigne (ter zitting ingediend/déposé en séance)	×				
Art. 26	Art. 16	M. Havelange (120/10-III, 1) M. Grafé (120/11-I, 1) M. Havelange (120/10-III, 2) M. Grafé (120/11-I, 2)	×		×		Art. 16
Art. 27							
Art. 28							
Art. 29							
Art. 30							
Art. 31	Art. 17	Mme-Mw Dinant-M. Van Geyt (120/11-II) M. Grafé (120/9-I) M. Bertouille (120/8)			×	×	Art. 17
	Art. 17bis (nieuw / nouveau)				×		
Art. 32	Art. 18	M. Havelange (ter zitting ingediend/déposé en séance)			×		Art. 19
Art. 33	Art. 19	M. Havelange (120/10-III)				×	Art. 21