

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

12 DÉCEMBRE 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. HAVELANGE
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 120/14)

Art. 14.

I. — En ordre principal :

1) Au § 3, supprimer le littéra b).

JUSTIFICATION

Le texte de ce littéra permet toutes les interprétations possibles, et jetterait une confusion totale dans les relations entre parties; il n'existe aucune jurisprudence « d'actes illicites », puisque celle-ci est fondée sur la notion de « faute grave ».

2) Supprimer le § 9.

JUSTIFICATION

La suppression du § 9 rend supplétif la totalité de l'article 1758, ses dispositions ne s'appliquant pas si les parties en ont décidé autrement.

Cette suppression se justifie par le fait que l'accumulation de prescriptions impératives conduit à des incohérences, à des situations contraires à l'intérêt des deux parties et à des complications juridiques extrêmes. Ainsi en est-il pour :

- les résidences (voir ci-après II, § 1 et § 8);
- les sous-locations (voir avis du Conseil d'Etat, et ci-après II, § 1);

Voir :

120 (S.E. 1979) : N° 1.

- N° 2 à 13 : Amendements.
- N° 14 : Rapport.
- N° 15 : Amendements.
- N° 16 : Avis du Conseil d'Etat.
- N° 17 à 20 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

12 DECEMBER 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 120/14)

Art. 14.

I. — In hoofdorde :

1) In § 3 letter b) weglaten.

VERANTWOORDING

De tekst van letter b) kan op alle mogelijke manieren worden geïnterpreteerd en zal de grootste verwarring scheppen in de verhoudingen tussen partijen; over « ongeoorloofde handelingen » bestaat geen rechtspraak, want deze steunt op het begrip « zware schuld ».

2) Paragraaf 9 weglaten.

VERANTWOORDING

Door de weglating van § 9 krijgt het hele artikel 1758 een aanvullend karakter, want het is niet van toepassing als de partijen er anders over beslissen.

Die weglating is verantwoord : de opeenstapeling van dwingende bepalingen leidt immers tot een gebrek aan samenhang, tot toestanden die in strijd zijn met het belang van beide partijen en tot onontwarbare juridische verwickelingen. Dat is het geval inzake :

- de verblijfplaats (zie hierna II, § 1 en § 8);
- de onderhuur (zie het advies van de Raad van State en hierna II, § 1);

Zie :

120 (B.Z. 1979) : N° 1.

- N° 2 tot 13 : Amendementen.
- N° 14 : Verslag.
- N° 15 : Amendementen.
- N° 16 : Advies van de Raad van State.
- N° 17 tot 20 : Amendementen.

- les durées, fixées à un multiple d'année ou de triennat (voir avis du Conseil d'Etat et, ci-après, II, § 1, § 2 et § 3);
- l'occupation personnelle (voir ci-après II, § 3 et § 6);
- la reconstruction ou la rénovation (voir ci-après II, § 4 et § 6);
- l'absence de protection des preneurs vis-à-vis des pouvoirs publics (voir § 5, alinéa 2).

Pour ces motifs, il s'impose que l'article 1758 soit supplétif, et de laisser aux parties — comme ce fut toujours le cas jusqu'ici — le droit de conclure librement, notamment quant à la durée du bail.

II. — A. En premier ordre subsidiaire :

Remplacer les §§ 1 et 2 par ce qui suit :

« § 1. La durée du bail d'un logement non meublé, qui constitue la résidence principale du preneur, est obligatoirement :

» a) soit de trois ans, avec possibilité, pour le preneur, de résilier ce bail tous les ans;

» b) soit de neuf ans, avec possibilité, pour le preneur, à partir de la fin de la troisième année, de résilier son bail tous les ans;

» c) les parties peuvent également convenir d'une durée différente de celle prévue aux lettres a) et b) ci-dessus, pour autant que leur accord fasse l'objet d'un acte notarié ou d'une homologation par le juge de paix;

» d) en cas de silence des parties, la durée du bail est celle visée au littéra a) ci-avant.

» Les dispositions ci-dessus et leurs implications s'appliquent aux sous-locations, sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée ou suivant des modalités contraires aux obligations du bail principal.

» § 2. a) La durée des préavis est de trois mois au moins; toutefois les parties peuvent convenir librement d'un préavis plus long, sans que celui-ci puisse être supérieur à six mois.

» b) Les parties peuvent toujours mettre fin à tout moment au bail en cours, à condition qu'elles concluent un accord écrit. »

JUSTIFICATION

1. Le projet désire réaliser un compromis entre diverses tendances, mais doit éviter de tomber dans l'illogisme.

Or, il est illogique de rendre obligatoire une durée de neuf années, et de permettre une dénonciation annuelle.

En effet, des baux de longue durée peuvent justifier et permettre l'amortissement de dépenses pour des aménagements spécifiques ou personnalisés qui, sans cette assurance de durée, ne se feraient pas, alors qu'il peut être de l'intérêt des parties que de telles dépenses se fassent.

2. Il faut également tenir compte des cas particuliers où les parties désirent absolument conclure un bail d'une durée bien déterminée et qui soit différente de celle que la loi leur imposerait.

Pour ces cas, et d'autres analogues, le Conseil d'Etat (page 11, point 5) a souligné que le système gagnerait en souplesse si les textes reprenaient les dispositions de l'article 3 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. C'est l'objet du littéra c du § 1 et du littéra b du § 2.

- de la durée, qui est fixée à un multiple d'année ou de triennat (voir avis du Conseil d'Etat et, ci-après, II, § 1, § 2 et § 3);
- l'occupation personnelle (voir ci-après II, § 3 et § 6);
- la reconstruction ou la rénovation (voir ci-après II, § 4 et § 6);
- l'absence de protection des preneurs vis-à-vis des pouvoirs publics (voir § 5, alinéa 2).

Om al die redenen moet artikel 1758 een aanvullend karakter krijgen en moet aan de partijen het recht worden gelaten om, zoals het tot-nogtoe altijd is geweest, vrijelijk een overeenkomst te sluiten, met name inzake de duur van die overeenkomst.

II. — A. In eerste bijkomende orde :

De §§ 1 en 2 vervangen door wat volgt :

« § 1. De duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, moet bedragen :

» a) ofwel drie jaar, met mogelijkheid voor de huurder om de huur alle jaren op te zeggen ;

» b) ofwel negen jaar, met mogelijkheid voor de huurder om de huur alle jaren op te zeggen vanaf het einde van het derde jaar ;

» c) de partijen kunnen eveneens overeenkomen dat de duur zal verschillen van die waarvan sprake is onder a) en b) hierboven, voor zover hun akkoord wordt vastgesteld bij een notariële akte of gehomologeerd wordt door de vrederechter ;

» d) hebben de partijen dienaangaande geen overeenkomst gesloten, dan heeft de huur een duur als bepaald in a) hierboven.

» Deze bepalingen en de gevolgen ervan gelden ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor een duur of op een wijze die afwijkt van de verplichtingen voortvloeiend uit de hoofdhuur.

» § 2. a) De duur van de opzeggingstermijn bedraagt ten minste drie maanden ; de partijen kunnen evenwel vrijelijk overeenkomen over een langere opzeggingstermijn, die echter niet meer dan zes maanden mag bedragen ;

» b) Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur beëindigen mits zij daarover een schriftelijk akkoord sluiten. »

VERANTWOORDING

1. Het ontwerp beoogt een compromis tussen uiteenlopende strekkingen, maar daarbij moeten onlogische toestanden worden vermeden.

Nu is het onlogisch een duur van negen jaar verplicht te stellen en tevens een jaarlijkse opzegging mogelijk te maken.

Langlopende huurovereenkomsten kunnen immers een geldige reden zijn voor de afschrijving van uitgaven voor specifieke of gepersonaliseerde verbouwingswerken die niet zouden uitgevoerd worden wanneer de betrokken partij niet de zekerheid heeft dat zij het goed gedurende lange tijd in huur heeft, terwijl het in het belang van beide partijen kan zijn dat dergelijke uitgaven inderdaad gedaan worden.

2. Voorts moet rekening worden gehouden met de speciale gevallen waarin de partijen volstrekt een huurovereenkomst willen aangaan voor een welbepaalde duur die verschilt van die welke hun door de wet wordt opgelegd.

Met het oog op die en op andere analoge gevallen heeft de Raad van State in zijn advies (blz. 11, punt 5) onderstreept dat de regeling soepeler zou worden als de tekst werd overgenomen van artikel 3 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. Dat is het doel van letter c van § 1 en van letter b van § 2.

B. — En deuxième ordre subsidiaire :

1) Au § 1, remplacer le second alinéa par ce qui suit :

« Cette disposition et ses implications s'appliquent aux sous-locations, sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée ou suivant des modalités incompatibles avec les obligations du bail principal. »

2) Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Toutefois, à partir de l'expiration du premier triennat, le preneur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois. »

JUSTIFICATION

L'amendement tend à permettre les amortissements indispensables des dépenses consenties pour des cas spécifiques.

III. — En ordre subsidiaire :

1) Au § 3, compléter comme suit le littéra b) :

« ... et estimé comme tel par le juge de paix. Dans ce cas, le juge fixe souverainement le délai dans lequel le preneur est tenu de quitter les lieux ». »

JUSTIFICATION

Il est évident que « si un acte illicite du preneur rend impossible les relations contractuelles ... », il faut permettre au juge d'abréger celles-ci.

2) Au § 4, compléter comme suit le littéra c) :

« ... dans ce cas, le juge fixe souverainement le délai dans lequel le preneur est tenu de quitter les lieux ». »

JUSTIFICATION

Lorsqu'un motif de rupture de bail est « grave » et considéré comme tel par le juge de paix, cette rupture doit pouvoir se faire d'urgence, et en tous cas dans des délais qu'il appréciera souverainement et équitablement.

Il faut aussi souligner que la majeure partie des motifs graves réside dans le non-paiement du loyer — voire même par l'abandon des lieux. Il ne serait pas raisonnable que, dans de telles hypothèses, les règles actuelles de jurisprudence fassent place à des délais de préavis absolument anormaux.

3) Remplacer le § 6 par ce qui suit :

« § 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois du départ du preneur et pendant deux ans au moins, l'une des intentions prévues aux § 3, a, ou au § 4 a ou b, et pour laquelle il a donné congé, le preneur a droit à une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer ». »

JUSTIFICATION

Le texte tient compte des observations du Conseil d'Etat.

4) Remplacer le § 8 par ce qui suit :

« § 8. Faute d'avoir été constaté dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale ou à la résidence secondaire du preneur, est établie par l'inscription de celui-ci, à ce titre, au registre de la population ou au registre des étrangers dans les quinze jours qui suivent l'entrée du preneur dans les lieux loués ». »

B. — In tweede bijkomende orde :

1) In § 1, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Deze bepaling en de gevolgen ervan gelden ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor een duur of op een wijze die afwijkt van de verplichtingen voortvloeiend uit de hoofdhuur. »

2) Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. Vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode kan de huurder evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt. »

VERANTWOORDING

Het amendement wil de onontbeerlijke afschrijving mogelijk maken van de uitgaven die in specifieke gevallen gedaan werden.

III. — In bijkomende orde :

1) In § 3, letter b) aanvullen als volgt :

« ... en als dusdanig door de vrederechter wordt beoordeeld. In dat geval bepaalt de rechter soeverein de termijn waarbinnen de huurder het goed moet verlaten ». »

VERANTWOORDING

Het is evident dat men de rechter, wanneer « een ongeoorloofde handeling van de huurder de voortzetting van de contractuele betrekkingen... onmogelijk maakt », in staat stelt die handelingen in te korten.

2) In § 4, letter c) aanvullen als volgt :

« ... in dat geval bepaalt de rechter soeverein de termijn waarbinnen de huurder het goed moet verlaten ». »

VERANTWOORDING

Wanneer een reden tot verbreking van de huurovereenkomsten « zwaarwichtig » is en als dusdanig door de vrederechter wordt erkend, dan moet die verbreking met bekwame spoed kunnen gebeuren en in elk geval binnen de termijn, die de rechter soeverein en in alle billijkheid vastlegt.

Tevens moet worden onderstreept dat het merendeel van de zwaarwichtige redenen bestaat in de niet-betaling van de huurprijs — en zelfs in het verlaten van het goed. Het ware niet redelijk dat in dergelijke gevallen de huidige rechtspraakregels de plaats moeten ruimen voor volkomen abnormale opzegtermijnen.

3) § 6 vervangen door wat volgt :

« § 6. Indien de verhuurder binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, en gedurende ten minste twee jaar, één van de in § 3, a, of § 4, a of b, bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een forfaitaire vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs ». »

VERANTWOORDING

Deze tekst houdt rekening met de opmerkingen van de Raad van State.

4) Paragraaf 8 vervangen door wat volgt :

« § 8. Wanneer het niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats of tot tweede verblijf van de huurder aangetoond door diens inschrijving, uit dien hoofde, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen vijftien dagen nadat de huurder het gehuurde goed heeft betrokken ». »

JUSTIFICATION

a) A l'exception du dernier membre de phrase « dans les quinze jours qui... » le texte ci-dessus est celui suggéré par le Conseil d'Etat; il évite qu'une protection soit acquise indûment par le seul fait d'un changement d'inscription dans un registre de population ou autre.

b) Le dernier membre de phrase de l'alinéa du projet « ... dans les 3 mois du début du bail » a été remplacé par « ... dans les 15 jours qui suivent l'entrée du preneur dans les lieux... », afin de tenir compte des prescriptions des articles 10 et 14 de l'arrêté royal du 1^{er} avril 1960 relatif aux inscriptions dans les registres de la population. C'est la date à partir de laquelle le preneur entre dans les lieux, qui est le point de départ du délai dans lequel il doit s'inscrire au registre de la population ou des étrangers.

c) Comme le texte ci-avant n'est proposé qu'à titre subsidiaire, étant entendu que l'amendement en ordre principal tend à rendre toutes ces prescriptions supplétives, il convient de remarquer que l'impérativité du présent paragraphe portera un préjudice considérable à plusieurs catégories de preneurs qui doivent réglementairement avoir leur domicile dans des limites territoriales fixées, et qui habitent en réalité un autre endroit : conseillers communaux, certaines catégories de magistrats, commissaires de police, huissiers de justice, secrétaires et receveurs communaux, officiers et sous-officiers de la gendarmerie, chefs de gare, personnel des centrales électriques, personnel d'urgence pour activités diverses (médecine, secours, etc.).

Seule la résidence principale, légale, pourra être protégée.

5) Remplacer le § 9 par ce qui suit :

« § 9. Les dispositions contractuelles visées aux paragraphes précédents sont impératives ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat a clairement rappelé que cette matière relève d'intérêts privés et que la législation fixée en l'espèce ne peut donc avoir qu'un caractère impératif.

Art. 15.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1759. — Si le preneur continue sa jouissance après l'expiration du bail, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé occuper les lieux précédemment loués aux mêmes conditions pour le terme fixé, selon le cas, par l'article 1758 ou par l'usage des lieux. »

JUSTIFICATION

Ce texte est conforme à l'avis du Conseil d'Etat (voir avis p. 12).

Art. 16.

Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

1) Dans son avis (pages 12 et 13), le Conseil d'Etat a critiqué l'ensemble de cet article :

- pour son ambiguïté : quand surgit le conflit avant ou après les travaux; conflit à propos de la convention même ou à propos des travaux, etc. ?
- pour son incohérence : conflit entre « l'équité » et la valeur des travaux (critère objectif) : c'est la deuxième fois que le Conseil d'Etat revient sur ce sujet.

2) La notion « d'équité » est incompatible avec l'interdiction faite au juge « d'aggraver la situation du preneur ».

3) Si les parties ont convenu d'un loyer dit « progressif » c'est-à-dire d'un loyer systématiquement diminué sans aucune contrepartie, pendant les premières années du bail (cas sociaux, habitations d'artisans qui débu-

VERANTWOORDING

a) Met uitzondering van de laatste zinsnede « binnen vijftien dagen... » is de voorgestelde tekst die van de Raad van State; hij voorkomt dat ten onrechte bescherming wordt gegeven alleen omdat de inschrijving veranderde van het ene register naar het andere.

b) De laatste zinsnede van de ontwerptekst « binnen de drie maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst » werd vervangen door « binnen vijftien dagen nadat de huurder het gehuurde goed heeft betrokken » om rekening te houden met de bepalingen van de artikelen 10 en 14 van het koninklijk besluit van 1 april 1960 betreffende de inschrijving in de bevolkingsregisters. De datum waarop de huurder het gehuurde goed betreft geldt immers als aanvangsdatum voor de termijn waarbinnen hij zich in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister moet laten inschrijven.

c) Aangezien de bovenstaande tekst slechts in bijkomende orde wordt voorgesteld — het amendement in hoofdorde wil immers al die voorschriften van aanvullende aard maken — zij opgemerkt dat het dwingende karakter van onderhavige paragraaf erg nadelig zou uitvallen voor verschillende categorieën van huurders die verplicht hun verblijfplaats moeten hebben binnen bepaalde vastgestelde gebiedsgrenzen en die in feite ergens anders wonen : gemeenteraadsleden, bepaalde categorieën van magistraten, politiecommissarissen, gemeentesecretarissen en -ontvangers, officieren en onderofficieren van de Rijkswacht, stationschefs, personeel van de elektrische centrales, personeel voor spoedgevallen in diverse beroepstakken (geneeskunde, hulpdiensten, enz.).

Alleen de wettelijke hoofdverblijfplaats kan dan worden beschermd.

5) Paragraaf 9 vervangen door wat volgt :

« § 9. De in de voorgaande paragrafen bedoelde contractuele bepalingen hebben een dwingend karakter ».

VERANTWOORDING

De Raad van State heeft er duidelijk op gewezen dat het hier om particuliere belangen gaat en dat de wetgeving terzake bijgevolg slechts een dwingend karakter kan hebben.

Art. 15.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1759. — Indien de huurder na het eindigen van de huur in het genot van het gehuurde goed blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen, naar gelang van het geval, voor de tijd bepaald bij artikel 1758 of door het plaatselijke gebruik. »

VERANTWOORDING

Die tekst komt overeen met het advies van de Raad van State (zie advies blz. 12).

Art. 16.

Het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING

1) In het advies van de Raad van State (blz. 12 en 13) wordt kritiek uitgebracht op het hele artikel :

- wegens de dubbelzinnigheid ervan : wanneer ontstaat het geschil vóór of na de werken ? Geschil over de overeenkomst zelf of over de werken enz. ?
- wegens het gebrek aan samenhang : conflict tussen de « billijkheid » en de waarde van het werk (objectief criterium); het is de tweede maal dat de Raad van State op dit onderwerp terugkomt.

2) Het begrip « billijkheid » is onverenigbaar met het aan de rechter opgelegde verbod om « de toestand van de huurder te verzwaren ».

3) Indien de partijen een zogenaamde « progressieve » huurprijs overeengekomen zijn, d.w.z. een huurprijs die gedurende de eerste jaren van de huurovereenkomst systematisch verminderd wordt zonder enige

tent, etc.), il serait inéquitable, qu'après ce laps de temps, le preneur puisse se prévaloir de « l'absence de contrepartie » pour refuser le loyer normal prévu.

4) Le Ministre lui-même (voir rapport, p. 19) avait prévu un texte qui supprimait le deuxième alinéa, ce qui excluait toutes les discussions et permettrait au rapporteur d'écrire (p. 19) « que les sous-amendements de M. Havelange et de M. Grafé deviennent sans objet »; ceci n'est plus le cas avec le texte actuel du projet.

Art. 17.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Pour les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, avant l'expiration de chaque année, exiger que le loyer soit dorénavant adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728bis ».

JUSTIFICATION

a) L'omission, par le bailleur, de la clause d'indexation ne peut résulter que d'un oubli ou de l'ignorance de la loi. En l'occurrence, ce serait surtout la masse des petits propriétaires qui serait pénalisée.

b) Les alinéas 2 et 3 doivent être supprimés, ainsi que le propose le Conseil d'Etat, dès lors qu'on se réfère à l'article 1728bis (voir avis p. 13).

Art. 18.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

a) Voir avis détaillé du Conseil d'Etat (pages 1, 2 et 3).

b) Il n'existe pas de motifs pour imposer à certaines clauses des baux d'habitation (section Ibis) un genre de nullité différent de celui qui est prévu pour les baux en général. Le domaine des baux d'habitation relève en effet — au même titre que celui des autres baux, et comme l'a souligné le Conseil d'Etat — d'intérêts privés.

c) Enfin, les termes « nuls de plein droit » ont une signification juridique très discutée et ne signifient pas nécessairement la nullité absolue.

Art. 19.

Remplacer le texte de l'article 1763 par ce qui suit :

« Art. 1763. — Les articles 1752, 1753 à 1756, 1760, 1762bis et 1762ter sont également applicables aux baux de bâtiments ».

JUSTIFICATION

1) Ainsi que le signale le Conseil d'Etat dans son avis pages 13 et 14, il est évident que « des modifications de loyer convenues... et répondant à une contrepartie... » (art. 1762ter) doivent pouvoir être appliquées dans des baux de bâtiments (bureaux, ateliers, etc.) où elles sont d'ailleurs fréquentes.

2) L'absence de référence à l'article 1762ter paraît devoir résulter d'un oubli.

Art. 20.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« 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 :

tegenprestatie (sociale gevallen, woningen van nieuwe ambachtslui) ware het onbillijk dat de huurder zich na die termijn zou kunnen beroepen op het « gebrek aan een tegenprestatie » om de vastgestelde normale huurprijs te weigeren.

4) De Minister zelf (zie verslag, blz. 19) heeft een tekst opgesteld waarbij het tweede lid wordt weggelaten, zodat elke discussie uitgesloten is en de rapporteur kan schrijven (blz. 19) dat « de subamendementen van de heer Havelange en van de heer Grafé vervallen »; dat is niet meer het geval met de huidige tekst van het ontwerp.

Art. 17.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Voor de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 kan de verhuurder, vóór het verstrijken van elk jaarlijkse periode vragen dat de huurprijs voortaan aan de kosten van levensonderhoud wordt aangepast overeenkomstig artikel 1728bis ».

VERANTWOORDING

a) Indien de verhuurder de indexclausule niet in het contract geschreven heeft dan kan dat slechts het gevolg zijn van vergetelheid of een gebrekkige kennis van de wet. In dat geval zou vooral de overgrote meerderheid van kleine eigenaars het slachtoffer zijn.

b) Zoals de Raad van State voorstelt, moeten het tweede en het derde lid worden weggelaten als men verwijst naar artikel 1728bis (zie advies blz. 13).

Art. 18.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

a) Zie het omstandig advies van de Raad van State (blz. 1, 2 en 3).

b) Er zijn geen redenen om voor sommige clausules in de woninghuurovereenkomsten (afdeling Ibis) een ander soort nietigheid voor te schrijven dan die welke bepaald is voor de huurovereenkomsten in het algemeen. De woninghuur valt immers net als de andere huurovereenkomsten onder de privé-belangen; de Raad van State heeft dat trouwens onderstreept.

c) Ten slotte wordt de uitdrukking « van rechtswege nietig » uit een juridisch oogpunt zeer betwist en ze betekent niet noodzakelijk hetzelfde als volstreekte nietigheid.

Art. 19.

De tekst van artikel 1763 vervangen door wat volgt :

« Art. 1763. — De artikelen 1752, 1753 tot 1756, 1760, 1762bis en 1762ter zijn eveneens van toepassing op de huur van gebouwen. »

VERANTWOORDING

1) Zoals de Raad van State in zijn advies (blz. 13 en 14) aanstipt, spreekt het vanzelf dat « bedongen wijzigingen van de huurprijs... die beantwoorden aan een tegenprestatie... » (art. 1762ter) moeten kunnen worden toegepast in huurovereenkomsten voor gebouwen (kantoren, werkplaatsen, enz.) waar ze trouwens frequent zijn.

2) Dat niet verwezen wordt naar artikel 1762ter schijnt het gevolg te zijn van een vergetelheid.

Art. 20.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« 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. *Dispositions de la section Ibis applicables aux baux commerciaux.*

» Art. 32. — *Les articles 1752, 1753 à 1756, 1757, 1760, 1762bis et 1762ter sont également applicables aux baux commerciaux.* »

JUSTIFICATION

a) Ainsi que le signale le Conseil d'Etat, dans son avis pages 13 et 14, il est évident que « des modifications de loyer convenues... et répondant à une contrepartie... » (art. 1762ter) doivent pouvoir être appliquées aux baux commerciaux où elles sont d'ailleurs fréquentes.

b) Il faut écrire « articles 1753 à 1756, 1757 » car l'article 1756bis est à exclure : il ne peut se concevoir en effet que le précompte immobilier relatif aux locaux commerciaux puisse être mis toujours à charge du bailleur, alors que ceci est contraire à un usage absolument constant.

P. HAVELANGE.

» § 10. *Op de handelshuurovereenkomsten toepasselijke bepalingen van afdeling Ibis.*

» Art. 32. — *De artikelen 1752, 1753 tot 1756, 1757, 1760, 1762bis en 1762ter zijn eveneens van toepassing op de handelshuur.* »

VERANTWOORDING

a) Zoals de Raad van State in zijn advies (blz. 13 en 14) aanstipt spreekt het vanzelf dat « bedongen wijzigingen van de huurprijs... die beantwoorden aan een tegenprestatie... » (art. 1762ter) moeten kunnen worden toegepast in de handelshuurovereenkomsten, waar ze trouwens frequent zijn.

b) Er moet staan « artikelen 1753 tot 1756, 1757 » want artikel 1756bis moet worden uitgesloten : het is immers ondenkbaar dat de onroerende voorheffing op bedrijfsruimten altijd ten laste van de verhuurder zou zijn, wat strijdig is met een absoluut constant gebruik.