

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1982-1983

4 MEI 1983

WETSVOORSTEL

betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD

DOOR DE HEREN VAN DEN BOSSCHE EN WILLOCKX

Art. 4

1) In artikel 1731, § 2, tussen het eerste en het tweede lid, een nieuwe lid invoegen, luidend als volgt :

« Indien de lasten en kosten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitsing vragen van de huurprijs. Daartoe wordt de huurprijs, die overeengekomen werd bij de aanvang van de overeenkomst, gesplitst in een gedeelte dat bedoeld werd als werkelijke huur, en dat door toepassing van artikel 1730 van dit Wetboek de nieuwe huurprijs oplevert, en een gedeelte lasten en kosten. »

VERANTWOORDING

Normaal moet de afgesproken huurprijs niet de lasten en kosten dekken. Deze moeten, naast de eigenlijke huurprijs, aan kostende prijs aangerekend worden. De huurprijs zelf kan jaarlijks aan de levensduurte worden aangepast.

Er doen zich echter gevallen voor waar de huurprijs alles begrijpt, ook de lasten en kosten. Deze forfaitaire huurprijs wordt dan in zijn geheel aan de index aangepast. Na een aantal jaren kan dat tot onrechtvaardige gevolgen leiden : namelijk als de prijs voor de lasten en kosten veel sneller, of veel trager stijgt dan de index. De verhuurder krijgt dan een buitensporig lage, of hoge huurprijs. Daarom voorzien we dat huurder en verhuurder het recht hebben om de splitsing van de forfaitaire huurprijs te vragen.

Het is echter nodig, om ellenlange discussie te vermijden, aan te duiden op welke wijze de splitsing moet gebeuren. Gezien de evolutie van de prijs van de lasten en kosten, is de enige eerlijke handelswijze de splitsing van de basishuurprijs. Men moet dus teruggaan naar de huurprijs die aanvankelijk overeengekomen werd, en nagaan welk deel daarvan door de partijen bedoeld was als eigenlijke huurprijs, en welk deel als vergoeding voor lasten en kosten. Dat kan nagegaan worden door te kijken hoeveel tijdens het eerste huurjaar uitgegeven werd aan lasten en kosten, die volgens artikel 1731 kunnen verhaald worden op de huurder.

Zie :

450 (1982-1983) :

— N° 1 : Wetsvoorstel.

Chambre des Représentants

SESSION 1982-1983

4 MAI 1983

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS

PAR MM. VAN DEN BOSSCHE ET WILLOCKX

Art. 4

1) A l'article 1731, § 2, insérer entre le premier et le deuxième alinéa un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander que celui-ci soit scindé. Le loyer convenu au début du bail est alors scindé en deux parties, l'une représentant le loyer réel et permettant de fixer le nouveau loyer en application de l'article 1730 du présent Code, l'autre représentant les frais et charges. »

JUSTIFICATION

Normalement, le loyer convenu ne doit pas couvrir les frais et charges. Ceux-ci doivent être imputés au prix coûtant et portés en compte séparément en plus du loyer proprement dit. Quant au loyer lui-même, il peut être adapté annuellement au coût de la vie.

Il arrive toutefois, dans certains cas, que le loyer comprenne tout, c'est-à-dire aussi les frais et charges. Ce loyer forfaitaire est alors adapté dans son intégralité à l'évolution de l'indice des prix. Au bout d'un certain nombre d'années, cette façon de faire peut avoir des conséquences injustes, notamment lorsque le prix des frais et charges augmente beaucoup plus vite ou beaucoup plus lentement que l'indice des prix. Le bailleur touche alors un loyer excessivement bas ou excessivement élevé. Aussi avons-nous prévu que le preneur et le bailleur ont le droit de demander la scission du loyer forfaitaire.

Il est toutefois nécessaire, pour éviter d'interminables discussions, d'indiquer la manière dont cette scission doit être opérée. Etant donné l'évolution du prix des frais et charges, la seule méthode équitable consiste à scinder le loyer de base. Il faut donc se référer au prix du bail initialement convenu et déterminer la part de celui-ci que les parties considéraient comme étant le loyer réel, ainsi que la part représentant le remboursement des frais et charges. Ceci peut être calculé en se référant aux dépenses pour frais et charges récupérables à charge du preneur en vertu de l'article 1731 qui ont été exposées au cours de la première année du bail.

Voir :

450 (1982-1983) :

— N° 1 : Proposition de loi.

Een voorbeeld kan dat verduidelijken. Op 1 januari 1984 huurt X van Y een verdieping van een woning. Huurprijs : 6 000 F, alles inbegrepen (water, electriciteit, verwarming). Het kontrakt voorziet de aanpassing van de huurprijs aan de index. In het eerste huurjaar betaalt de verhuurder 18 000 F, voor de verwarming, het water en de electriciteit van de verdieping. De kale huurprijs in 1984 is dus 4 500 F. Na 5 jaar is de huurprijs na indexaanpassingen geëvolueerd tot 9 000 F. De verhuurder betaalt in 1989 48 000 F voor de verwarming, het water en de electriciteit van de verdieping. De kale huurprijs is in 1989 dus 5 000 F, of nauwelijks meer dan in 1984. De verhuurder vraagt de splitsing van de forfaitaire huurprijs in de kale huurprijs enerzijds, lasten en kosten anderzijds. De splitsing gebeurt dan niet op de in 1989 geldende huurprijs (9 000 F), maar op de bij aanvang overeengekomen huurprijs (6 000 F). Door van deze basis-huurprijs de in het eerste huurjaar betaalde lasten en kosten af te trekken, bekomt men de kale huur : 4 500 F. Daarop past men alle wettelijk en contractueel toegelaten indexaanpassingen toe : dat levert de voortaan geldende huurprijs toe. De lasten en kosten worden voortaan aan kostende prijs aan de huurder aangerekend.

2) In artikel 1732, op de vierde regel, de woorden « de teveel betaalde huur » vervangen door de woorden « het teveel betaalde ».

VERANTWOORDING

In de toelichting bij artikel 1732 leest men duidelijk dat het ook de bedoeling is teveel betaalde lasten en kosten onmiddellijk te kunnen verrekenen in de volgende huurbetalingen. Om verwarring te vermijden, laat men dus beter het woord « huur » vallen in de tekst van het artikel.

3) De tekst van artikel 1741 vervangen door wat volgt :

« Art. 1741. — *De huurovereenkomst wordt ontbonden door de niet-nakoming, door de verhuurder of de huurder, van zijn verplichtingen.* »

VERANTWOORDING

Artikel 1725 voorziet al dat, in geval van teniet gaan van het gehuurde goed door een vreemde oorzaak, het kontrakt van rechtswege ontbonden wordt. Het is dus niet meer nodig in artikel 1741 het teniet gaan van het gehuurde te vermelden. Als dit teniet gaan het gevolg is van een fout van de huurder of de verhuurder, kan de rechter, zoals voor elke andere fout van de partijen, de overeenkomst ontbinden.

Art. 5

1) Een artikel 1745bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1745bis. — *Benevens de verplichting de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, is de verhuurder er bovendien toe gehouden te zorgen dat de woning bij levering beantwoordt aan de minimumnormen van uitrusting en comfort, vastgelegd door de Koning.* »

VERANTWOORDING

Waar men zou kunnen denken dat de verplichting van artikel 1722, en de verplichting van dit nieuw voorgestelde artikel gelijklopend zijn, is dat nochtans niet waar.

De verplichting de woning in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren, houdt in dat de verhuurder, voor de levering, aan de woning alle nodige huurherstellingen, en het klein onderhoud, die tijdens de huurperiode normaal ten laste van de huurder vallen. Maar deze verplichting beperkt er zich toe, de bestaande woning met de bestaande uitrustingen volledig in orde te brengen.

Het nieuw voorgestelde artikel stelt voorop dat elke woning, die te huur wordt aangeboden, moet beantwoorden aan een aantal normen, die hedendaags als noodzakelijk comfort worden beschouwd. We denken daarbij aan stromend water, sanitaire uitrustingen, electriciteitsvoorziening enz. Als de woning niet beantwoordt aan de vastgelegde normen, moet de verhuurder zorgen voor de bijkomende uitrustingen. Hij mag er zich niet toe beperken de bestaande woning en uitrustingen volledig te herstellen en in orde te brengen, maar moet zonodig de woning aanpassen, veranderen, verbeteren tot ze aan de getelde normen beantwoordt.

Un exemple permettra de préciser les choses. Au 1^{er} janvier 1984, Y loue à X un étage d'une habitation. Loyer : 6 000 F, tout compris (eau, électricité, chauffage). Le contrat prévoit l'adaptation du loyer à l'évolution de l'indice des prix. Au cours de la première année du bail, le bailleur paie 18 000 F pour le chauffage, l'eau et l'électricité de l'étage. Par conséquent, le loyer *stricto sensu* s'élève à 4 500 F en 1984. Au bout de cinq ans, le loyer, indexations comprises, sera passé à 9 000 F. En 1989, le bailleur paie 48 000 F pour le chauffage, l'eau et l'électricité de l'étage. Par conséquent, le loyer *stricto sensu* sera de 5 000 F en 1989, c'est-à-dire à peine plus qu'en 1984. Le bailleur demande que le prix du bail forfaitaire soit scindé en deux éléments, soit d'une part, le loyer proprement dit et, d'autre part, les frais et charges. Dans ce cas, la scission s'opérera non plus sur la base du loyer de 1989 (9 000 F), mais sur la base du loyer qui a été convenu initialement (6 000 F). En déduisant de ce loyer de base les frais et charges exposés au cours de la première année de location, on obtient le loyer *stricto sensu* : 4 500 F. En y appliquant toutes les indexations autorisées par la loi et stipulées contractuellement, on obtient un loyer actualisé. Les frais et charges réclamés au bailleur seront dorénavant imputés au prix coûtant.

2) Dans le texte néerlandais de l'article 1732, quatrième ligne, les mots « de teveel betaalde huur » sont remplacés par les mots « het teveel betaalde ».

JUSTIFICATION

Il ressort clairement du commentaire de l'article 1732 que l'on entend également pouvoir déduire immédiatement des paiements suivants les frais et charges payés indûment. Pour éviter toute confusion, il conviendrait donc de supprimer, dans le texte néerlandais de cet article, le mot « huur ».

3) Remplacer le texte de l'article 1741 par ce qui suit :

« Art. 1741. — *Le contrat de louage se résout par le défaut du bailleur ou du preneur de remplir ses engagements.* »

JUSTIFICATION

L'article 1725 prévoit déjà que si la chose louée est détruite par une cause étrangère, le bail est résilié de plein droit. Il n'est donc plus nécessaire de mentionner la destruction de la chose louée à l'article 1741. Si la chose louée est détruite par la faute du preneur ou du bailleur, le juge peut mettre fin au bail, comme il peut le faire chaque fois qu'une faute est commise par les parties.

Art. 5

1) Insérer un article 1745bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 1745bis. — *Outre qu'il est tenu de mettre le logement à la disposition du preneur en bon état de réparations de toute espèce, le bailleur doit veiller à ce qu'au moment de la mise à disposition, ce logement réponde aux normes minimales d'équipement et de confort fixées par le Roi.* »

JUSTIFICATION

Même si l'on peut avoir l'impression que l'obligation prévue par l'article 1722 et celle prévue par l'article nouveau proposé sont parallèles, il n'en est cependant rien.

L'obligation de mettre le logement à la disposition du preneur en bon état de réparations de toute espèce implique que le bailleur doit faire, au logement, avant sa mise à disposition, toutes les réparations locatives nécessaires, y compris les réparations de menu entretien, qui sont normalement à la charge du preneur pendant la durée du bail. Elle concerne toutefois uniquement la mise en ordre complète du logement existant et avec les équipements existants.

L'article nouveau proposé part du principe que tout logement offert en location doit répondre, en matière de confort, à une série de normes jugées nécessaires aujourd'hui. Nous pensons à cet égard à l'eau courante, aux équipements sanitaires, aux installations électriques, etc. Si le logement ne répond pas aux normes fixées, le bailleur doit veiller à l'équiper davantage. Il ne peut pas se contenter de réparer et de remettre complètement en ordre l'habitation et les équipements existants, mais il doit, le cas échéant, adapter, modifier ou améliorer le logement jusqu'à ce que celui-ci réponde aux normes fixées.

Als de woning bij de levering niet aan deze normen voldoet, kan de huurder zich onmiddellijk tot de vrederechter wenden om te eisen dat de woning alsnog aan de door de Koning vastgelegde normen wordt aangepast.

Dit artikel is van dwingend recht: er kan alleen van afgeweken worden door een schriftelijk, precieze en omstandige aanduiding van de werken die de huurder op zich neemt.

2) De tekst van artikel 1756, § 2, vervangen door wat volgt:

« § 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, mits een opzeg van drie maanden. »

VERANTWOORDING

In de dagelijkse praktijk zijn er vele redenen waarom de bewoner van een woning daar vrij plots moet verhuizen: het overlijden van de langstlevende, de gedwongen verhuis omwille van beroepsredenen, het kunnen betrekken van een sociale woning, enzovoort. Dit ogenblik van verhuizen valt niet altijd samen met het einde van een huurjaar. Zo komen in heel wat gevallen de huurders in moeilijkheden, als de datum waartegen kan opgezegd worden noodzakelijk de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet zijn. Heel wat huurders moeten dan gedurende verschillende maanden twee huurprijzen betalen.

Anderzijds is het evident dat de eigenaar de zekerheid moet hebben dat hij niet om de zes maanden een nieuwe huurder moet zoeken. Aan de verhuurder moet gegarandeerd worden dat zijn woning gedurende ten minste één jaar verhuurd is. Bovendien moet de verhuurder steeds over een voldoende lange termijn beschikken om zijn woning opnieuw te verhuren.

Beide belangen kunnen best verzoend worden door te voorzien dat de huurder gedurende minstens één jaar moet huren. Ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, en van dan af op elk ogenblik, vanzelfsprekend op de eerste of de vijftiende van de maand, kan de huurder de woning verlaten. Hij moet daarvoor wel drie maanden op voorhand opzeggen.

3) In artikel 1756, een § 4bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt:

« § 4bis. De verhuurder kan zijn recht om de lopende huur te beëindigen, zoals voorzien in §§ 3 en 4, gedurende een bepaalde tijd niet uitoefenen, indien de huurder bewijst dat hij op eigen kosten voor de woning nuttige werken uitvoert. »

Het moet gaan om herstellingswerken, die volgens artikelen 1749 en 1750 ten laste van de verhuurder zijn, maar waartoe de huurder zich door een schriftelijk akkoord met de verhuurder verbindt ze te verrichten of om aanpassingswerken die de huurder uitvoert, hetzij krachtens een onderling akkoord tussen de partijen, hetzij krachtens artikel 1752.

Indien de kosten van deze werken drie maanden huur bedragen, kan de verhuurder zijn recht om de lopende huur te beëindigen niet uitoefenen in de loop van een periode van één jaar, die begint op de datum van het onderling akkoord tot het verrichten van herstellings- of aanpassingswerken door de huurder, of op de datum van verzending van de aangetekende brief of van betekening van het deurwaarders-exploot, voorzien in artikel 1752, § 2, van dit hoofdstuk. Telkens de kosten van de werken een nieuwe schijf van drie maanden overschrijden, wordt deze periode met één jaar verlengd. »

VERANTWOORDING

De normale regel voor de duur van woonhuur is dat alle contracten van onbepaalde duur zijn, en dat de verhuurder de huurder om het jaar kan opzeggen omwille van eigen gebruik van de woning, en om de drie jaar omwille van grondige verbouwing van de woning. Als de huurder echter investeringen in de woning doet, die nuttig zijn voor de woning zelf, moet hij in staat gesteld worden van de woning te genieten gedurende een termijn, die in verhouding staat met de gedane investering. Dit is zeker zo omdat in de praktijk de huurder bij werken aan de woning bijna steeds daar niet alleen zijn geld, maar ook veel werk en tijd in steekt. Dat is bovendien niet nieuw.

Si, au moment de la mise à disposition, le logement ne répond pas à ces normes, le preneur peut s'adresser immédiatement au juge de paix pour demander qu'elle soit malgré tout adaptée aux normes fixées par le Roi.

Cet article est impératif: il ne peut y être dérogé que par une description écrite, précise et détaillée des travaux que le preneur prend à sa charge.

2) Remplacer l'article 1756, § 2, par ce qui suit:

« § 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours, au plus tôt à l'expiration de la première année de location, moyennant un préavis de trois mois. »

JUSTIFICATION

Dans la pratique quotidienne, les raisons pour lesquelles le locataire d'un logement peut être amené à déménager assez subitement sont multiples: le décès du survivant, le déménagement forcé pour des raisons professionnelles, la possibilité d'occuper un logement social, etc. Le moment du déménagement ne correspond pas toujours à celui de l'expiration d'une année de location. C'est ainsi que, dans bien des cas, les preneurs ont à faire face à des difficultés lorsqu'ils ne peuvent résilier le bail qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de celui-ci. Biens des preneurs doivent alors payer deux loyers pendant plusieurs mois.

D'autre part, il est évident que le propriétaire doit être sûr de ne pas devoir chercher tous les six mois un nouveau locataire. Le bailleur doit avoir la garantie que son logement sera loué pour au moins un an. Il doit en outre toujours disposer d'un délai suffisamment long pour pouvoir relouer son logement.

La meilleure façon de concilier les intérêts de l'une et l'autre parties est de prévoir que le preneur doit prendre le logement en location pour un an au moins. C'est à la fin de la première année de location au plus tôt que le preneur peut quitter le logement, et, ensuite, il le peut à tout moment, c'est-à-dire évidemment le premier ou le quinze de chaque mois. Il ne peut toutefois le faire que moyennant un préavis de trois mois.

3) Dans l'article 1756, insérer un § 4bis (nouveau), libellé comme suit:

« § 4bis. Le bailleur ne peut pas, pendant un certain temps, exercer son droit de mettre fin au bail en cours conformément aux dispositions des §§ 3 et 4, si le preneur prouve qu'il a effectué les travaux utiles au logement à ses propres frais. »

Il doit s'agir de travaux de réparation qui sont à charge du bailleur en vertu des articles 1749 et 1750, mais que le preneur s'engage à effectuer par un accord écrit qu'il conclut avec le bailleur, ou de travaux d'aménagement exécutés par le preneur soit en vertu d'un accord entre les parties, soit en vertu de l'article 1752.

Si le coût de ces travaux s'élève à trois mois de loyer, le bailleur ne peut exercer, pendant une période d'un an, son droit de mettre fin au bail en cours. Cette période d'un an court à partir de la date de l'accord relatif à l'exécution de travaux de réparation ou d'aménagement par le preneur ou à partir de la date de l'expédition de la lettre recommandée à la poste ou de la signification de l'exploit d'huissier prévues à l'article 1752, § 2, du présent chapitre. Chaque fois que le coût des travaux dépasse une nouvelle tranche de trois mois, cette période est prolongée d'un an. »

JUSTIFICATION

La règle normale en ce qui concerne la durée d'un bail à loyer est que tous les contrats sont conclus pour une durée indéterminée et que le bailleur peut donner congé au preneur à l'expiration de chaque année de location, s'il veut occuper lui-même le logement et à l'expiration de chaque triennat, s'il effectue d'importantes transformations. Toutefois, si le preneur fait des investissements utiles au logement, il faut qu'il ait la possibilité de jouir de ce logement durant une période proportionnelle à l'investissement réalisé. Cela est absolument nécessaire, étant donné que, dans la pratique, le preneur qui aura entrepris des travaux au logement y aura presque toujours consacré non seule-

Verschillende besluiten om aan particulieren premies toe te kennen, of tussen te komen in de last van de leningen voor het saneren van woningen, voorzien ook dat de huurder gedurende een bepaalde termijn moet blijven wonen om recht te hebben op de premie of de tussenkomst.

De bedoeling van deze paragraaf is dus aan de huurder de waarborg te geven dat, als hij investeert in werken aan de woning, hij niet enkele maanden later uit de woning kan gezet worden. De verhuurder verliest dus gedurende een zekere periode zijn recht om de huurder op te zeggen, hetzij voor eigen gebruik, hetzij voor verbouwing. Deze periode is langer naargelang de investeringen groter zijn. De grootte van de investeringen wordt uitgedrukt in aantal maanden huurprijs: het gaat om de op het ogenblik van de werken geldende huurprijs. Per schijf van drie maanden huurprijs, door de huurder in de woning geïnvesteerd, krijgt de huurder één jaar absolute woonzekerheid. In die periode kan de verhuurder de huurder om geen enkele reden opzeggen. Hij kan natuurlijk steeds de ontbinding van het kontrakt vragen in geval van zware fout van de huurder.

Zoals voor het hele artikel 1756 is deze paragraaf van dwingend recht, maar er kan van afgeweken worden in het voordeel van de huurder.

4) Artikel 1757 aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :

« Contractuele bedingen, die een verbrekingsvergoeding of een wederinhuringsvergoeding vaststellen voor het geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, worden voor niet geschreven gehouden. »

VERANTWOORDING

Het spreekt van zelf dat de huurder, als de huurovereenkomst door zijn schuld voortijdig ontbonden wordt, de schade die de verhuurder daardoor lijdt moet vergoeden. Het is echter ook normaal dat de huurder slechts de schade moet vergoeden die de verhuurder werkelijk lijdt. Op dit punt worden nu dikwijls conventionele misbruiken vastgesteld: vele huurkontrakten voorzien een wederinhuringsvergoeding van zes maanden tot zelfs één jaar ingeval van verbreking van de huur door de huurder.

Als de rechter de huurovereenkomst ontbindt ten nadele van de huurder, komt het ook de rechter toe te oordelen over de omvang van de toe te kennen schadevergoeding aan de verhuurder. Natuurlijk kunnen de partijen ook op elk ogenblik in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen, en op dat ogenblik eventuele schadevergoedingen vaststellen.

5) In artikel 1759, § 2, de woorden « niet artikel 1730 » vervangen door de woorden « met artikel 1731 ».

VERANTWOORDING

Het gaat hier om een dubbele materiele vergissing die moet rechtgezet worden.

6) In hetzelfde artikel, § 3, op de derde regel, tussen de woorden « op woonhuur, of » en de woorden « artikel 1749 », de woorden « artikel 1745bis » invoegen.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van het eerste amendement op artikel 4.

L. VAN DEN BOSSCHE
F. WILLOCKX

ment de l'argent, mais aussi beaucoup de temps et de travail. Une telle conception n'est en outre pas nouvelle. Plusieurs arrêtés visant l'octroi de primes à des particuliers ou prévoyant des interventions dans les charges d'emprunt, en vue de l'assainissement de logements, prévoient aussi que le preneur doit occuper le logement pendant un certain temps pour avoir droit à ces primes ou interventions.

Ce paragraphe vise donc à donner au preneur la garantie de ne pas être expulsé de son logement quelques mois après y avoir investi dans des travaux. Le bailleur est donc privé, pendant une certaine période, de son droit de donner congé au preneur soit pour occuper lui-même le logement, soit pour y effectuer des transformations. Plus les investissements sont élevés, plus cette période sera longue. L'importance des investissements est convertie en nombre de mois de loyer; il s'agit du loyer en vigueur au moment des travaux. Pour chaque tranche d'investissement représentant trois mois de loyer le preneur bénéficie d'une sécurité de logement absolue d'un an. Au cours de cette période, le bailleur ne peut donner congé au preneur pour aucun motif. Il peut évidemment toujours demander la résiliation du bail en cas de faute grave du preneur.

Tout comme l'ensemble de l'article 1756, ce paragraphe est impératif, mais il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

4) Compléter l'article 1757 par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Les clauses contractuelles prévoyant une indemnité de rupture ou de relocation en cas de résiliation du bail par la faute du preneur sont réputées nulles et non avenues. »

JUSTIFICATION

Il est évident que le preneur doit réparer le dommage que subit le bailleur si le bail est résilié prématurément par sa faute. Il est toutefois tout aussi normal que le preneur ne doive réparer que le dommage que le bailleur subit réellement. Or, à l'heure actuelle, on constate souvent des abus conventionnels: biens des baux prévoient une indemnité de relocation qui va de 6 mois à un an en cas de rupture du bail par le preneur.

Si le juge met fin au bail au détriment du preneur, il lui appartient également d'apprécier l'importance des dommages et intérêts à accorder au bailleur. Il est évident que les parties peuvent également, à tout moment, mettre fin au bail d'un commun accord et fixer par la même occasion les éventuels dommages et intérêts.

5) Dans le texte néerlandais de l'article 1759, § 2, les mots « niet artikel 1730 » sont remplacés par les mots « met artikel 1731 » et, dans le texte français de la même disposition, les mots « l'article 1730 » sont remplacés par les mots « l'article 1731 ».

JUSTIFICATION

Il s'agit ici d'une double erreur matérielle qu'il y a lieu de rectifier.

6) Au § 3 du même article, troisième et quatrième lignes, insérer les mots « 1745bis » entre les mots « ou aux articles » et les mots « 1749, deuxième alinéa ».

JUSTIFICATION

Voir la justification du premier amendement.