

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

19 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. RISOPOULOS

Art. 2

Au § 1^{er}, remplacer le premier alinéa par le texte suivant :

« Les frais et charges imposés au preneur, doivent correspondre à des dépenses réelles. »

JUSTIFICATION

Toute équivoque ou toute possibilité de contradiction doit être évitée. Il ne faut pas que la commodité du forfait puisse masquer un enrichissement injuste. Le principe de la réalité nécessaire des frais et charges ne doit pas être affaibli. Dans les grands ensembles immobiliers, cette réalité est indispensable.

Art. 11

Au § 3, insérer avant le dernier alinéa le texte suivant :

« Cette disposition ne s'applique pas au bailleur qui a acquis le bien en 1982 ou en 1983 et qui a, au cours de ces deux années, donné ou confirmé congé pour l'échéance du bail en 1984, en signifiant son désir d'occuper lui-même les lieux. »

JUSTIFICATION

Il est bien évident qu'il ne faut pas exposer les locataires à des congés brutaux.

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 8 : Amendements.
- N° 9 : Rapport.
- N° 10 : Amendement.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

19 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER RISOPOULOS

Art. 2

In § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« De ten laste van de huurder gelegde lasten en kosten moeten overeenstemmen met de werkelijk gedane uitgaven. »

VERANTWOORDING

Elke dubbelzinnigheid en elke mogelijke tegenstrijdigheid moet worden vermeden. De gemakkelijksoplossing die erin bestaat een forfaitaire som aan te rekenen mag tot geen onrechtvaardige verrijking aanleiding geven. Het principe volgens hetwelk de kosten en lasten moeten overeenstemmen met de werkelijkheid mag niet worden afgezwakt. Vooral in de grote woonblokken moet daar de hand worden aan gehouden.

Art. 11

In § 3, vóór het laatste lid, de volgende tekst invoegen :

« Deze bepaling is niet van toepassing op de verhuurder die het goed in 1982 of 1983 heeft gekocht en die, in de loop van die jaren, een opzegging gedaan of bevestigd heeft vóór de vervalddag van de huurovereenkomst in 1984, en die daarin zijn wil te kennen gegeven heeft zelf het goed te bewonen. »

VERANTWOORDING

Het spreekt vanzelf dat men tegenover de huurders geen brutale opzegging mag toepassen.

Zie :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 8 : Amendementen.
- N° 9 : Verslag.
- N° 10 : Amendement.

En revanche, et pour beaucoup de jeunes ménages, souvent prêts à faire des travaux de transformation et de rénovation, il serait cruel de les exposer à l'impossibilité d'occuper en 1984 et peut-être jusqu'à la fin de 1985 les logements qu'ils ont acquis, pour autant qu'en 1982 ou en 1983, ils aient signifié aux preneurs concernés un congé régulier et signifie leur volonté d'occupation personnelle.

Il en est d'autant plus ainsi que le deuxième alinéa du § 3 exclut de l'application de la loi les logements qui font partie d'une exploitation commerciale: la loi sur les baux commerciaux permet en effet une dérogation à la protection du preneur en faveur du bailleur qui occupe lui-même les lieux.

B. J. RISOPOULOS

II. — AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR M. DELAHAYE

Art. 11

Compléter le § 3 par ce qui suit :

« A. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander le retrait de la prorogation que dans les cas suivants :

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance;

b) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie, et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé.

B. En cas de retrait de la prorogation en vertu du A, b ou c, le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux, et il doit mentionner le motif exact et le délai pour lesquels il est donné.

C. L'occupation ou la reconstruction doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation prévue ou ne commence pas la reconstruction prévue; le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

D. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou de partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

Maar het zou voor heel wat jonge gezinnen, die vaak bereid zijn veranderings- en herstellingswerken uit te voeren, onmenselijk zijn ze het verbod op te leggen in 1984 en misschien zelfs tot eind 1985 de woning te betrekken die zij hebben aangekocht, op voorwaarde dat zij in 1982 of in 1983 de huurders een regelmatige opzegging hebben betekend waarin bepaald is dat zij het goed zelf willen betrekken.

Dit is des te meer waar daar het tweede lid van § 3 de woningen die deel uitmaken van een handelsinrichting uit de toepassing sluit van de wet: de wet op de handelshuurovereenkomsten bevat immers een afwijking op de bescherming van de huurder ten voordele van de verhuurder die zelf het goed wil betrekken.

II. — AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE HEER DELAHAYE

Art. 11

§ 3 aanvullen met wat volgt :

« A. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen in volgende gevallen :

a) wanneer een ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of elke ongeoorloofde handeling van de huurder, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen de huurder en degene die het genot van het goed verschaft, onmogelijk maakt;

b) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief betrekken;

c) wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen, en de kosten drie maal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft, blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

B. Bij intrekking van de verlenging gegrond op A, b of c, dient de opzegging te geschieden bij ter post aangetekend schrijven met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzegtermijn wordt aangegeven.

C. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

D. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemene nutte wordt onteigend of verworven.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique. »

JUSTIFICATION

Les lois de 1975 à 1982 prévoyaient pour les bailleurs la possibilité de refuser la prolongation dans des cas très spécifiques, tels que l'occupation personnelle. Il n'y a aucune raison de ne pas prévoir cette possibilité, qui est équitable, dans les dispositions temporaires de ce projet.

III. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Remplacer les articles du projet de loi par les dispositions suivantes :

« Article 1

La loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est prorogée jusqu'au 31 décembre 1984.

Art. 2

A l'article 2, § 1, et à l'article 4, § 1, de la même loi, les dates du "1^{er} janvier 1983", "31 décembre 1983" et "31 décembre 1982" sont remplacées respectivement par les dates du "1^{er} janvier 1984", "31 décembre 1984" et "31 décembre 1983".

Art. 3

A l'article 2, § 1, le taux de "6 %" est remplacé par celui de "3 %".

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1984. »

JUSTIFICATION

Nous sommes parfaitement conscients du fait que les lois temporaires sur les loyers sont un exemple de législation déficiente. Les prorogations annuelles, avec les modifications qu'elles entraînent chaque fois, ont fait de ce système de lois temporaires un amalgame juridique complexe et difficilement applicable. C'est pourquoi nous préconisons depuis des années déjà une réforme définitive et approfondie de la législation sur les loyers.

Il peut donc paraître étrange que nous proposons ici de remplacer le projet de loi sur les loyers par une prorogation, jusque fin 1984, de la loi temporaire du 31 décembre 1982.

Nous sommes forcés de proposer cette prorogation, qui nous apparaît certainement comme le moindre de deux maux. Le projet du Gouvernement n'aboutit en effet pas à une réforme fondamentale de la législation sur les loyers, mais tend à réaliser de manière simpliste un retour absolu à la liberté contractuelle. Ce projet vise exclusivement à libéraliser les lois sur les loyers. Grâce à cette nouvelle loi, les propriétaires-bailleurs pourront donner congé sans aucun motif aux preneurs, et augmenter les loyers. Le fait que certaines des dispositions de la loi n'entreront pas immédiatement en vigueur, ou qu'elles n'auront d'effets sensibles qu'à partir de 1985, ne diminue en rien la portée de ces

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 een onroerend goed dat hun toebehoort, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken te algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid. »

VERANTWOORDING

De wetten van 1975 tot 1982 voorzagen de mogelijkheid voor de verhuurders de verlenging te weigeren in zeer specifieke gevallen, zoals de persoonlijke ingebruikname. Er is geen enkele reden om in de tijdelijke bepalingen van dit ontwerp deze mogelijkheid, die billijk is, niet te voorzien.

T. DELAHAYE

III. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

De artikelen van het wetsontwerp vervangen door de volgende bepalingen :

« Artikel 1

De wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, wordt verlengd tot 31 december 1984.

Art. 2

In artikel 2, § 1, en artikel 4, § 1, van dezelfde wet, worden de data "1 januari 1983" vervangen door "1 januari 1984", "31 december 1983" door "31 december 1984" en "31 december 1982" door "31 december 1983".

Art. 3

In artikel 2, § 1, worden de woorden "6 %" vervangen door "3 %".

Art. 4

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1984. »

VERANTWOORDING

Wij zijn er ons goed van bewust dat de tijdelijke huurwetten geen voorbeeld waren van goede wetgeving. De jaarlijkse verlengingen, en de telkens daarmee gepaard gaande wijzigingen, hebben van dit stelsel van tijdelijke wetten een ingewikkeld en moeilijk toepasbaar geheel gemaakt. Wij pleiten dan ook al sinds jaren voor een definitieve en grondige hervorming van de huurwet.

Het kan dus vreemd lijken dat we hier voorstellen om het voorliggende ontwerp van huurwet te vervangen door een verlenging, tot einde 1984, van de tijdelijke wet van 31 december 1982.

We zien er ons toe verplicht deze verlenging voor te stellen, als veruit de minste uit twee kwalen. Het ontwerp van de Regering houdt immers geen grondige hervorming van de huurwetgeving in, maar is eenvoudigweg een totale terugkeer naar de contractuele vrijheid. Dit ontwerp is een pure liberalisering van de huurwet. Door deze wet krijgen de eigenaars-verhuurders de vrijheid om de huurders zonder enige reden op te zeggen, en om de huurprijzen te verhogen. Het feit dat niet alle bepalingen van de wet onmiddellijk in werking treden, dat sommige gevolgen zich slechts vanaf 1985 zullen laten voelen, doet daar niets van af. De Minister van Justitie heeft trouwens zeer

mesures. Le Ministre de la Justice a d'ailleurs clairement fait entendre que cette loi serait la dernière réforme définitive de cette législation (et ce en contradiction avec ses promesses et ses déclarations antérieures). Il ne servira à rien pour y remédier de déposer des propositions de loi.

Nous devons donc prendre pour hypothèse que si cette loi est votée, elle réglera pendant de nombreuses années la relation entre le preneur et le bailleur. Ainsi qu'il a déjà été signalé, cette loi, pour ce qui est de ses points essentiels, accorde une liberté et un pouvoir sans limite aux propriétaires-bailleurs, plaçant ainsi à nouveau les preneurs dans une position d'extrême infériorité. Cette loi sur les loyers aura des conséquences sociales catastrophiques pour les classes les plus démunies de la population.

C'est pourquoi nous préférons sans hésiter proroger la loi du 31 décembre 1982, même si elle est loin d'être parfaite, plutôt que d'adapter la loi sur les loyers proposée par le Gouvernement.

Ce choix se justifie d'autant plus que l'on a constaté que toute discussion sérieuse et approfondie au sujet du contenu de ce projet était impossible au sein de la Commission de la Justice de cette Chambre.

Les partis de la majorité ont accueilli tous les amendements de l'opposition par un silence discipliné et les ont négligés. Le Gouvernement les a rejetés en affirmant qu'ils ne répondaient pas à la philosophie de son projet. Dans l'immense majorité des cas le contenu des amendements n'a pas été discuté. Il nous paraît injustifié de faire dépendre la mise en œuvre d'une réforme aussi importante d'un dialogue de sourds.

Grâce à cet amendement nous voulons également rencontrer les préoccupations d'un grand nombre d'organisations sociales qui insistent sur une révision plus approfondie et plus étendue de la législation sur les loyers.

Les dispositions de l'article 2 de notre amendement apportent des modifications de dates. En vertu de l'article 3 la hausse des loyers ne pourra dépasser les 3 % en 1984. Deux raisons nous paraissent justifier ce pourcentage. D'une part, il ressort de certaines études qu'au cours de ces dix dernières années, malgré les limitations imposées par les lois temporaires sur les loyers, l'augmentation des loyers a été plus forte que celle de l'indice des prix à la consommation et même que celle de l'indice du coût de la construction (A.B.E.X.).

D'autre part, il est clair que l'on commettrait une grave injustice si l'on décidait d'adapter intégralement les loyers à l'indice des prix à la consommation. L'année dernière, l'indexation seulement partielle des revenus des travailleurs salariés et appointés a entraîné une forte baisse du pouvoir d'achat de cette catégorie sociale. Le taux d'inflation pour 1983 devrait se situer entre 7,5 et 7,7 % sur base annuelle, ce qui signifie que nous pouvons nous attendre à une augmentation nominale moyenne des salaires d'environ 3,7 %. En outre, il ne faut pas oublier que le revenu des travailleurs est encore affecté par diverses mesures décidées dans le domaine de la sécurité sociale (telles que la diminution des allocations familiales ou la cotisation supplémentaire en matière d'allocations familiales, le prélèvement additionnel sur le pécule de vacances, la majoration de 1 % de la cotisation des travailleurs à la sécurité sociale), qui engendrent une réduction supplémentaire du pouvoir d'achat. Pour ces motifs, et aussi parce que la majorité des propriétaires-bailleurs appartiennent à la classe plus aisée, il nous paraît justifié de fixer à 3 % l'augmentation maximale des loyers. Cette limitation de la hausse des loyers à 3 % aura pour effet d'imposer un effort équivalent à toutes les catégories de la population; elle préservera les preneurs d'une réduction de leur pouvoir d'achat au niveau de la satisfaction du besoin vital que constitue le logement et elle aura enfin une incidence modératrice sur l'inflation.

Article 1

Au § 2 de l'article 1728bis, remplacer les mots « sont réductibles à celle-ci » par les mots « sont réduites de plein droit à celle-ci ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à établir de manière claire et nette que le preneur ne doit jamais payer plus que n'autorise le § 1^{er} de cet article, que toutes les dispositions contraires sont absolument nulles et que la réduction prévue au § 2 se fera intégralement et d'office.

Nous proposons la nullité absolue pour assurer au maximum la protection du preneur. Si la nullité absolue n'est pas prévue il se produira fréquemment que des dispositions contraires à la loi, et dès lors nulles, seront sanctionnées. Le contrat dérogera aux dispositions légales. Au moment de l'adaptation le bailleur demandera au preneur de sanctionner la disposition dérogatoire en signant pour marquer son accord. De nombreux preneurs, parce qu'ils sont dans l'ignorance ou parce qu'ils sont soumis à des pressions, signeront effectivement. Pour éviter de telles situations il y a lieu de prévoir la nullité de plein droit.

clairement te kennen gegeven dat deze wet de laatste en definitieve hervorming tijdens deze legislatuur is (dit in tegenstelling tot zijn vroegere beloften en verklaringen). Het indienen van wetsvoorstellen zal daar niets aan verhelpen.

We moeten er dus wel van uitgaan dat, als deze wet goedgekeurd wordt, hij voor vele jaren de verhouding huurder-verhuurder zal regelen. Zoals gezegd geeft deze wet op zijn essentiële punten alle vrijheid en macht aan de eigenaars-verhuurders, en plaatst hij de huurders opnieuw in een uitermate zwakke positie. Deze huurwet zal catastrofale sociale gevolgen hebben voor de minst-begoeede groepen onder de bevolking.

Daarom verkiezen wij veruit de verlenging van de, zij het lang niet volmaakte, tijdelijke wet van 31 december 1982 boven de invoering van de door de Regering voorgestelde huurwet.

Deze keuze wordt bovendien verantwoord door de vaststelling dat elke ernstige en grondige discussie over de inhoud van dit ontwerp in de Commissie voor Justitie van deze Kamer onmogelijk is gebleken.

Alle amendementen van de oppositie werden door de meerderheidspartijen met een uiterst gedisciplineerd stilzwijgen genegeerd, en door de Regering afgewezen als niet beantwoordend aan de filosofie van het regeringsontwerp. Op de inhoud van de voorgestelde amendementen werd bijna nooit ingegaan. Het lijkt ons onverantwoord een zo belangrijke wetshervorming door te voeren op basis van een dove-mansgesprek.

Met dit amendement willen wij ook ingaan op de vraag van tal van sociale organisaties, die aandringen op een meer grondige en uitgebreider herziening van de huurwetgeving.

De bepalingen van artikel 2, voorgesteld door ons amendement, voorzien in de nodige aanpassing van de data. Volgens artikel 3 zouden de huurprijzen in 1984 met niet meer dan 3 % mogen stijgen. Dit percentage lijkt ons verantwoord omwille van twee redenen. Enerzijds blijkt uit studies dat de huurprijzen de jongste tien jaar, niettegenstaande de beperkingen van de tijdelijke huurwetten, sneller gestegen zijn dan de index van de consumptieprijzen, en zelfs sneller dan de index van de bouwkosten (A.B.E.X.).

Anderzijds is het duidelijk dat een volledige aanpassing van de huurprijzen aan de index der consumptieprijzen, een grove onrechtvaardigheid zou zijn. De inkomens van loon- en weddetrekkenden werden het voorbije jaar niet volledig aangepast, waardoor een fors koopkrachtverlies werd geleden. De inflatie die voor 1983 verwacht wordt, bedraagt op jaarbasis tussen 7,5 % en 7,7 %. Op basis daarvan kunnen we een gemiddelde nominale loonstijging van ongeveer 3,7 % verwachten. Daarnaast mag niet vergeten worden dat het inkomen nog verder angetast wordt door diverse ingrepen in de sociale zekerheid (zoals de vermindering van de kinderbijslag of de extra-bijdrage voor de kinderbijslag, de extra-belasting op het vakantiegeld, de verhoging met 1 % van de werknemersbijdrage voor de sociale zekerheid), waardoor de koopkracht nog meer afgezwakt wordt. Daarom, en omdat de eigenaars-verhuurders in meerderheid tot de meer begoeede klasse behoren, lijkt een maximale huurprijsstijging van 3 % ongs gerechtvaardigd. Door een huurprijsbeperking tot 3 % wordt aan alle bevolkingsgroepen een gelijkmatige inspanning gevraagd, zullen de huurders voor hun levensnoodzakelijke woonbehoefte geen koopkrachtverlies lijden, en wordt de inflatie afgeremd.

Artikel 1

In § 2 van artikel 1728bis, de woorden « kunnen tot die aanpassing ingekort worden » vervangen door de woorden « worden van rechtswege ingekort tot die aanpassing. »

VERANTWOORDING

De bedoeling van dit amendement is ondubbelzinnig te stellen dat de huurder nooit meer moet betalen dan wat § 1 van dit artikel toelaat, dat alle strijdige bepalingen absoluut nietig zijn, en dat de inkorting waarin § 2 voorziet geheel en van rechtswege zal gebeuren.

We stellen de absolute nietigheid voor, om de huurders maximaal te beveiligen. Zoniet zullen we al te veel meemaken dat strijdige, en dus nietige, bepalingen zullen bekrachtigd worden. In het contract zal afgeweken worden van de wettelijke bepaling. Op het ogenblik van de aanpassing zal gevraagd worden de afwijkende bepaling te bekrachtigen, door voor akkoord te tekenen. Veel huurders, onwetend of onder druk, zullen tekenen. Om dat te vermijden moet de nietigheid van rechtswege voorzien worden.

Le fait d'opter pour la nullité absolue se justifie non seulement juridiquement mais également politiquement. Nous estimons que le droit au logement doit être confirmé. Les intérêts qui sont en jeu dépassent par leur importance les intérêts privés des parties : il s'agit en effet de l'intérêt général, du droit au logement dont doivent également pouvoir bénéficier les personnes les moins favorisées. Toute clause contractuelle qui est contraire aux règles qui protègent le droit au logement, viole une disposition d'intérêt général et par conséquent d'ordre public. Il faut donc que la sanction prévue soit la nullité absolue.

Art. 6

Remplacer le premier alinéa du § 1^{er} par ce qui suit :

« Lorsque le locataire indépendamment des sûretés visées à l'article 1752, donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent. S'il s'agit d'un logement qui constitue la résidence principale du preneur, cette garantie ne peut en aucun cas excéder trois mois de loyer de base.

En l'absence de clause écrite, la somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer de base.

La garantie doit être déposée par les parties sur un compte individualisé au nom du preneur dans un organisme de crédit, une banque ou une caisse d'épargne. »

JUSTIFICATION

Premièrement, nous estimons que la règle suivant laquelle la garantie doit être déposée sur un compte individualisé doit s'appliquer à tous les baux. L'objectif visé est en effet d'éviter que le bailleur, sans aucun motif ni sans aucune raison, ne prélève les intérêts de la somme donnée en garantie, à titre d'une sorte de prime de fin d'année. Il s'agit là d'une pratique scandaleuse et généralisée à tous les contrats de louage, et notamment aux baux commerciaux, pour lesquels il est important d'apporter des modifications à la législation.

Deuxièmement, nous estimons qu'il faut stipuler que la garantie doit consister en une somme d'argent. Sinon, la règle que nous proposons sera facilement éludée. Le bailleur exigera que la garantie lui soit remise sous forme de papiers valeurs. De cette manière, il continuera de percevoir les intérêts de ces papiers valeurs et il se trouvera également en position de force par rapport au preneur à la fin du bail. Le bailleur détiendra alors la garantie et, comme c'est le cas actuellement, refusera souvent de la restituer. Ce sera donc chaque fois le preneur qui devra intentier une action. Le présent article a précisément pour objectif, en stipulant que la garantie doit être placée sur un compte individualisé, de mettre les deux parties à égalité.

Nous proposons enfin, en ce qui concerne les logements qui constituent l'habitation principale du preneur, de limiter le montant maximum de la garantie. Nous proposons de fixer le montant maximum de la garantie qui peut être demandée à trois mois de loyer lorsqu'une clause écrite le prévoit, et à un mois de loyer si aucune clause écrite concernant la garantie n'a été signée.

Art. 7

(En ordre subsidiaire à l'amendement antérieur - Doc. n° 807/4)

Remplacer cet article par ce qui suit :

« L'article 1758 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

» § 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, moyennant un préavis de trois mois.

Als we opteren voor de absolute nietigheid, dan is dat niet alleen juridisch, maar ook politiek verantwoord. Wij menen dat het recht op wonen moet bevestigd worden. De belangen die hier op het spel staan, zijn versprekender dan alleen maar de privé-belangen van de partijen : het gaat hier om een algemeen belang, het recht op huisvesting, ook voor minder-begoeden. Elk contractueel beding dat inbreuk maakt op de regels die dit recht op wonen beschermen, schendt een bepaling van algemeen belang en dus van openbare orde. De sanctie moet dus de absolute nietigheid zijn.

Art. 6

Het eerste lid van § 1, vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld. Indien het gaat om een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mag die in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basis-huurprijs.

De waarborg moet door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. »

VERANTWOORDING

Wij menen vooreerst dat de regel, dat de waarborg op een geïndividualiseerde rekening moet geplaatst worden, moet gelden voor alle huurovereenkomsten. De bedoeling is immers te vermijden dat de verhuurder, zonder enige grond of reden, jaarlijks de interest van de waarborgsom opstrijkt, als een soort eindejaarspremie. Dat is een algemene en schandalige praktijk, voor alle huurcontracten. Met name ook voor de handelshuur is het belangrijk daarin verandering te brengen.

Ten tweede menen wij dat bepaald moet worden dat de waarborg moet bestaan uit een som geld. Zoniet zal de hier voorgestelde regel gemakkelijk omzeild worden. De verhuurder zal eisen dat de waarborg hem in de vorm van waardepapieren wordt overhandigd. Op die wijze zal hij de rente daarop blijven op zak steken, en zal hij ook in de toekomst zich op het einde van de huur in de sterkste positie manoeuvreren. De verhuurder zal dan de waarborg in eigen handen hebben, en, zoals nu, dikwijls weigeren hem terug te geven. Het zal dan telkens de huurder zijn die een procedure moet inzetten. De bedoeling van dit artikel is precies, door de waarborg op een geïndividualiseerde rekening te plaatsen, beide partijen in een gelijke positie te brengen.

Ten slotte stellen we voor dat voor de woningen, die als hoofdverblijfplaats voor de huurder dienen, een maximumgrens gesteld wordt aan de waarborg. Wij stellen voor dat maximum drie maanden huur als waarborg mag gevraagd worden, als dat zo schriftelijk wordt overeengekomen, en maximum één maand huur indien er geen schriftelijk beding over de waarborg ondertekend werd.

Art. 7

(In bijkomende orde op het vroeger amendement - Stuk n° 807/4)

Dit artikel vervangen door wat volgt :

« Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» § 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 mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 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 créés 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.

§ 6. Si, dans les six mois après le départ du preneur, le bailleur n'a pas mis à exécution une des intentions visées aux §§ 3, a), 4 et 5, qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

Le même droit est conféré au preneur si le bailleur ne met pas à exécution pendant deux ans au moins l'intention visée au § 3, a).

§ 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. Le preneur peut en tout état de cause, dans les 40 jours de la signification du congé et lors de l'expiration du bail, introduire auprès du juge de paix du canton dans lequel le bien est situé, une requête motivée en vue d'obtenir la continuation du bail.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits bij 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 elke driejarige periode, mits bij 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 verhuurde 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 winstoogmerk, 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.

§ 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de §§ 3, a), 4 en 5 bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schade-loos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in § 3, a), bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt.

§ 7. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. 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 acht dagen na de ontvangst van de vooropzeg.

§ 8. In elk geval kan de huurder binnen 40 dagen na de betekening van de opzeg en bij beëindiging van de overeenkomst een gemotiveerd verzoekschrift tot voortzetting van de overeenkomst richten tot de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

Le juge de paix peut, compte tenu de l'intérêt des parties, décider la continuation du bail lorsqu'il estime, en considérant également les intérêts du bailleur, que la résiliation du bail ne peut se justifier du point de vue social.

§ 9. Lorsque le bail ne précise pas quelle affectation est donnée au bien loué, celui-ci est réputé affecté à usage de résidence principale ou de résidence secondaire selon qu'il constitue la résidence principale ou la résidence secondaire à laquelle le preneur est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois du début du bail.

La stipulation de l'affectation du bien à usage de résidence secondaire n'est valable que si elle résulte d'une mention manuscrite du preneur dans laquelle celui-ci déclare expressément qu'il loue à usage de résidence secondaire. A défaut de cette mention, le bail sera considéré comme bail d'habitation à usage de résidence principale.

§ 10. Sont nulles de plein droit les dispositions contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1 à 8, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du locataire." »

JUSTIFICATION

Si l'on refuse d'adopter notre amendement principal qui garantit la sécurité de logement du preneur, d'une part, et les intérêts du bailleur, d'autre part, nous proposons que l'on insère au moins le texte de cet amendement subsidiaire dans la loi. Il est pratiquement inconcevable que l'on procède à une réforme de la législation sur les baux à loyer sans y insérer des dispositions obligatoires concernant la durée des baux et le congé. Il est inimaginable qu'une loi nouvelle sur les baux, qui serait définitivement entrée en vigueur, ne touche pas aux usages des lieux quasi archaïques en matière de la durée des baux et du congé. Il est presque incroyable que l'on élabore une nouvelle loi laissant les propriétaires libres de donner congé à leur locataire au bout d'un an ou de trois ans et ce, sans la moindre raison.

A titre subsidiaire, nous proposons de remplacer l'article 7 par le texte adopté le 11 juin 1979 par la Commission de la Justice de la Chambre. Il y est prévu que la durée de location d'une habitation constituant le logement principal du preneur doit être de neuf ans au minimum. Le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois. Le bailleur peut mettre fin au bail pour un certain nombre de raisons strictement définies. Au § 3 de notre amendement, nous proposons une clause permettant au preneur de s'opposer même à un congé motivé légalement au cas où ses intérêts seraient lésés de façon excessive. Cette clause a aussi été proposée par plusieurs Sénateurs lors de l'examen en Commission du Sénat.

Des dispositions similaires sont d'ailleurs prévues dans le Code civil des Pays-Bas et une « Sozialklausel » du Code civil allemand est plus explicite encore.

Le caractère social de la législation sur les baux à loyer de la R.F.A. apparaît en particulier dans l'article 556, a), qui figure dans le Code civil depuis très longtemps et qui permet au preneur de faire opposition au congé si ce dernier constitue à son égard une mesure rigoureuse que même les intérêts légitimes du bailleur ne permettent pas de justifier. Les modifications successives apportées au cours de ces dernières années ont mis de plus en plus l'accent sur la protection et, partant, sur les intérêts du locataire.

Alors que naguère la « Sozialklausel », l'existence donc d'une mesure rigoureuse, ne pouvait être invoquée qu'en des circonstances individuelles particulières, il est actuellement stipulé sans équivoque que point n'est besoin de se trouver devant une situation exceptionnelle, mais qu'il convient plutôt de fournir un instrument de base à la justice, laquelle doit s'employer, par le biais d'une confrontation des intérêts de chaque partie, à leur offrir des chances égales.

D'après la nouvelle rédaction de la « Sozialklausel », il suffit que la cessation d'un bail avant son expiration implique globalement une mesure rigoureuse qui s'avère injustifiée du point de vue des intérêts du bailleur.

Parmi les mesures particulièrement rigoureuses, le Code civil cite notamment les difficultés qu'éprouve le preneur à trouver un logement de remplacement convenable à des conditions raisonnables.

A cet égard, la jurisprudence a retenu, notamment, les éléments suivants : vieillesse, maladie incurable, revenus modestes, invalidité, nombre des enfants, grossesse avancée, problèmes d'enseignement dans le chef des enfants, dépenses élevées supportées par le preneur en vue de l'amélioration du logement.

De vrederechter kan, onder afweging van de belangen van de partijen, tot de voortzetting van de overeenkomst besluiten wanneer hij oordeelt dat, ook met inachtneming van de belangen van de verhuurder, de beëindiging ervan sociaal niet te rechtvaardigen is.

§ 9. 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 de drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het beding tot bestemming van het goed tot tweede verblijf is slechts geldig wanneer dit blijkt uit een eigenhandig geschreven vermelding van de huurder waarbij deze verklaart dat hij huurt voor een gebruik als tweede verblijf. Bij gebreke van zodanige vermelding zal de woninghuur beschouwd worden als strekkende tot hoofdverblijfplaats.

§ 10. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 8, zijn van rechtswege nietig, tenzij zij in het voorbeeld van de huurder zijn overeengekomen." »

VERANTWOORDING

Als men weigert ons amendement in hoofddorde, dat op een sluitende manier enerzijds de woonzekerheid van de huurder waarborgt en anderzijds de belangen van de verhuurder beveiligd, te aanvaarden, stellen wij voor dat men op zijn minst dit amendement in bijkomende orde in de wet opneemt. Het is toch haast ondenkbaar dat men definitief de huurwetgeving hervormt, zonder daarin dwingende bepalingen op te nemen over de duur van de huur en de opzeg. Het is onvoorstelbaar dat een nieuwe, definitief geldende, huurwet niet zou raken aan de bijna archaïsche plaatselijke gebruiken i.v.m. duur en opzeg. Het is bijna ongelooflijk een nieuwe wet te maken die de huiseigenaars de vrijheid geeft hun huurder, om het jaar of om de drie jaar, zonder de minste reden buiten te zetten.

In bijkomende orde stellen wij dus voor artikel 7 te vervangen door de tekst, die op 11 juni 1979 goedgekeurd werd door de Commissie voor de Justitie van de Kamer. Daarin wordt bepaald dat de duur van de huur van een woning, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, minimum negen jaar moet zijn. De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen mits hij drie maanden van tevoren opzegt. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen omwille van een aantal strikt omschreven redenen. In het door ons voorgestelde amendement nemen we, in § 8, een clausule waardoor de huurder zich ook nog tegen een wettelijk gemotiveerde opzeg kan verzetten, indien zijn belangen te erg geschaad worden. Deze clausule werd bij de bespreking in de Commissie van de Senaat ook door enkele senatoren ingediend.

Een dergelijke regeling is overigens ook voorzien in het Nederlands Burgerlijk Wetboek en nog meer uitdrukkelijk in het Duits Burgerlijk Wetboek, waarin een « Sozialklausel » is ingevoegd.

Het sociaal karakter van de huurwetgeving in de B.R.D. komt vooral tot uiting in artikel 556, a), dat sinds lang in het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, en aan de huurder toelaat verzet aan te tekenen tegen de opzegging, indien dit voor hem een hardvochtigheid inhoudt, die ook bij inachtneming van de rechtmatige belangen van de verhuurder niet te rechtvaardigen is. De achtereenvolgende wijzigingen der laatste jaren hebben in grotere mate het beschermend karakter en dus de belangen van de huurder steeds meer beklemtoond.

Waar voorheen de « Sozialklausel », dus het bestaan van een hardvochtigheid, enkel kon ingeroepen worden bij individuele bijzondere omstandigheden is thans klaar tot uiting gebracht dat het niet hoeft te gaan om buitengewone uitzonderingen, maar om het leggen van een grondslag voor het gerecht dat door afweging van de belangen van partijen gelijkheid van kansen moet nastreven.

Volgens de nieuwe versie van de « Sozialklausel » volstaat het wanneer de voortijdige beëindiging van de overeenkomst algemeen gezien een hardvochtigheid inhoudt die mits inachtneming van de belangen van de verhuurder niet te rechtvaardigen is.

Als bijzondere hardvochtigheid vermeldt het Burgerlijk Wetboek moeilijkheden van de huurder om een passende vervangingswoning te vinden tegen redelijke voorwaarden.

Als rechtspraak heeft o.a. in aanmerking genomen : hoge ouderdom, ongeneeslijke ziekte, gering inkomen, invaliditeit, kindertal, gevorderde zwangerschap, onderwijsproblemen voor de kinderen, hoge uitgaven door de huurder gedaan voor de verbetering van de woning.

Constituent, pour la jurisprudence, des intérêts légitimes du bailleur : le souhait manifesté par l'intéressé d'occuper personnellement le logement ou de le faire occuper par sa famille, le refus de la part du preneur de payer le loyer convenu, les retards répétés apportés à l'acquiescement du loyer ou les difficultés que le preneur a fait subir au bailleur ou aux membres de la famille de celui-ci.

L'article 7 actuel, qui résulte d'un amendement du Gouvernement, adopté par la Commission n'est naturellement rien d'autre qu'une échappatoire. Le système des usages du lieu, qui se caractérise par une grande inégalité juridique, reste totalement en vigueur. Les dispositions de cet article n'offrent aucune sécurité de logement au preneur. Elles ne permettent absolument pas d'éviter que le bailleur fasse pression sur le preneur pour que celui-ci verse un loyer plus élevé ou renonce à certains de ses droits, en le menaçant de mettre fin au bail. Cet article ne fait que confirmer une pratique courante de nombreuses juridictions de paix, à savoir qu'un plus long répit est accordé au preneur du fait de circonstances exceptionnelles et qu'il peut continuer à habiter le logement un peu plus longtemps.

Als rechtmatige belangen van de verhuurder worden door de rechtspraak aanzien : het verlangen om de woning zelf of door zijn verwanten te laten betrekken, weigering vanwege de huurder om de rechtmatige huurprijs te betalen, herhaalde vertraging bij de betaling van het huurgeld of moeilijkheden door de huurder aan de verhuurder of zijn familieleden aangedaan.

Her huidige artikel 7, dat in de commissiebespreking als amendement van de Regering aanvaard is, is natuurlijk niet meer dan een doekje voor het bloeden. Het systeem van de plaatselijke gebruiken, dat een grote rechtsongelijkheid inhoudt, blijft volledig gelden. De huurder krijgt door dit artikel geen enkele woonzekerheid. Dit artikel belet geenszins dat een eigenaar zijn huurder onder druk zet om een hogere huurprijs te betalen, of om van sommige van zijn rechten af te zien, met de dreiging de huur te beëindigen. Dit artikel bevestigt alleen een reeds in vele vredegerichten bestaande praktijk, nl. dat de huurder omwille van bijzondere omstandigheden wat meer respijt krijgt en de woning nog een tijdje langer mag bewonen.

L. VAN DEN BOSSCHE