

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

4 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection du
logement familial**

AMENDEMENTS

N° 13 DE M. **SIMONS** ET MME **VOGELS**
(En ordre principal)

Art. 2

Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. — § 1. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée indéterminée.

§ 2. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail moyennant un congé de 6 mois s'il a l'intention et en donne connaissance au preneur d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne, à peine de nullité, l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

L'occupation doit avoir lieu dans les 6 mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant 2 ans au moins.

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

4 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN

N° 13 VAN DE HEER **SIMONS** EN MEVR. **VOGELS**
(In hoofdorde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een onbepaalde duur.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij de huurder kennis geeft van zijn voornemen het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; dat geschrift vermeldt, op straffe van nietigheid, de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet binnen zes maanden na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond; het moet gedurende ten minste twee jaar daadwerkelijk en ononderbroken bewoond blijven.

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 : Amendementen.

§ 3. Le bailleur peut aussi mettre fin au bail en donnant congé 6 mois d'avance s'il à l'intention de reconstruire, transformer, rénover l'immeuble en tout ou en partie à condition que ces travaux :

1° respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur et

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

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

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

§ 4. Sans préjudice de l'article 11 qui prévoit la possibilité de prorogation pour raisons exceptionnelles, lorsque le bailleur occupe personnellement une partie du bien, il peut, sans motifs, moyennant un congé de 6 mois et une indemnité d'éviction et de déménagement mettre fin au bail.

Cette indemnité sera équivalente à 12 mois de loyer sans pouvoir être inférieure à 150 000 francs et supérieure à 500 000 francs. Ces montants seront indexés à la date de la mise en vigueur de la loi.

A peine de nullité, la moitié de l'indemnité devra être versée au moment de la signification du congé, le solde devant être versé avant le départ du preneur.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail dans le courant des 3 premières années, le bailleur aura droit à une indemnité équivalente à un mois de loyer.

§ 3. De verhuurder kan de huurovereenkomst eveneens beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;

2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de bewoning van het goed niet verwezenlijkt of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

§ 4. Onverminderd artikel 11 dat voorziet in de mogelijkheid tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden, kan de verhuurder, indien hij persoonlijk een gedeelte van het goed bewoont, zonder motivering de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en tegen een vergoeding voor de uitwinning en verhuizing.

Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden huur; dat bedrag mag echter niet lager dan 150 000 frank noch hoger dan 500 000 frank zijn. Die bedragen worden vanaf de inwerkingtreding van de wet aan het indexcijfer aangepast.

Op straffe van nietigheid moet de helft van de vergoeding betaald worden op het ogenblik dat de opzegging wordt betekend; het saldo moet voor het vertrek van de huurder worden betaald.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste drie jaar, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.

§ 6. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour un terme, éventuellement prorogé, n'excédant pas une durée totale d'un an.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà d'une période d'occupation d'un an, ce bail est réputé avoir été conclu pour une durée indéterminée. »

JUSTIFICATION

Pour protéger efficacement le logement servant de résidence principale au locataire, il y aurait lieu d'agir sur 3 niveaux :

- la qualité du logement;
- le prix du loyer;
- la durée de la location.

Le Gouvernement a axé son intervention sur la durée de la location en calquant la législation sur les baux commerciaux. Le projet gouvernemental estropie le principe de sécurité du logement en prévoyant une généralisation du bail à durée déterminée — fixé à une période de 9 ans —, résiliable légalement à chaque triennat. Plus grave, les limitations légales de congés risquent d'être entièrement effacées par l'article 3, § 3 du projet. Cette disposition permet en effet au bailleur de « racheter la disponibilité des lieux à tout moment et sans motifs ». Nous estimons que cette mesure légalise la rupture unilatérale du bail et affaiblit considérablement la règle générale d'autant que l'indemnité prévue dans le projet est dérisoire au regard d'une expulsion abusive.

Nous proposons de généraliser le bail à durée indéterminée à laquelle il peut être mis fin pour 4 raisons :

- inexécution des obligations;
- occupation personnelle moyennant un préavis de 6 mois;
- gros travaux de rénovation moyennant un préavis de 6 mois;
- à titre subsidiaire, sans motif mais moyennant un préavis de 6 mois et le versement d'une importante indemnité et seulement si le propriétaire occupe une partie de l'immeuble.

De son côté le locataire peut résilier le bail moyennant un préavis de 3 mois et le versement d'une indemnité s'il rompt le bail dans le courant des 3 premières années.

Cette révision de l'article 3 présente l'avantage :

- d'offrir une législation claire et simple
- de protéger de manière durable les droits du locataire
- de prendre en considération les droits du propriétaire qui occupe le bien pour partie et qui désire libérer la partie louée pour d'autres raisons que l'occupation personnelle ou des gros travaux (ex. : incompatibilité relationnelle avec son locataire, faire héberger un ami,...)

Cette adaptation de l'éviction moyennant indemnité ne permet plus aux propriétaires spéculateurs de mettre fin au bail en versant une petite indemnité et de revendre le bien libre d'occupation.

§ 6. In afwijking van de eerste paragraaf kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn, eventueel verlengd, die een totale duur van één jaar niet te boven gaat.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van een periode van bewoning van één jaar, wordt die overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een onbepaalde duur. »

VERANTWOORDING

Om de woning die tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient daadwerkelijk te beschermen, zou er op drie vlakken opgetreden moeten worden :

- de kwaliteit van de woning;
- de huurprijs;
- de duur van de huurovereenkomst.

De Regering spitste haar optreden toe op de duur van de huurovereenkomst, waarbij de wetgeving op de handelshuur model heeft gestaan. Het regeringsontwerp doet het beginsel van woonzekerheid geweld aan door een veralgemening van de huurovereenkomst met bepaalde duur (die op negen jaar werd vastgesteld) in uitzicht te stellen, die op het einde van elke driejaarlijkse periode wettelijk opzegbaar is. De wettelijke beperkingen van de opzeggingstermijnen kunnen, en dat is ernstiger, door artikel 3, § 3, van het ontwerp volledig opgeheven worden. Die bepaling biedt de verhuurder immers de mogelijkheid om op elk ogenblik en zonder motivering de beschikbaarheid over het goed terug te kopen. Wij zijn van oordeel dat die maatregel de eenzijdige verbreking van de huurovereenkomst wettig maakt en de algemene regel aanzienlijk afzwakt, ook al omdat de in het ontwerp bepaalde vergoeding onbeduidend is in vergelijking met een onterechte uitwinning.

Wij stellen voor de huurovereenkomst met onbepaalde duur te veralgemenen. Die overeenkomst kan om vier redenen beëindigd worden :

- het niet-uitvoeren van de verplichtingen;
- het goed persoonlijk bewonen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden;
- belangrijke renovatiewerken, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden;
- in bijkomende orde, zonder motivering maar met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits er een aanzienlijke vergoeding wordt betaald, en slechts indien de eigenaar een deel van het onroerend goed bewoont.

De huurder van zijn kant kan de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, en tegen betaling van een vergoeding indien hij tijdens de eerste drie jaar de huurovereenkomst verbreekt.

De wijziging van artikel 3 heeft het voordeel dat :

- er een duidelijke en ongecompliceerde wettekst komt;
- de rechten van de huurder blijvend worden beschermd;
- ook rekening wordt gehouden met de rechten van de eigenaar die een gedeelte van het goed bewoont en die het verhuurde deel wil terugkrijgen voor andere redenen dan een persoonlijke bewoning of belangrijke werken (zoals de onmogelijkheid om het met de huurder eens te worden, of met de bedoeling een vriend onderdak te verschaffen enz.)

Die aanpassing van de uitwinning mits betaling van een vergoeding maakt het speculerende eigenaars niet langer mogelijk tegen geringe vergoeding de huurovereenkomst te beëindigen en het goed dat vrij van gebruik is, te verkopen.

Pour ce qui concerne la possibilité de prévoir des contrats écrits d'une durée de 3 ans, nous estimons qu'il s'agit d'une exception à la règle générale. Cette disposition fait songer à un contrat à l'essai avec les risques inhérents d'ébranler sérieusement la garantie d'une sécurité de logement.

De tels contrats permettent aux bailleurs de résilier sans motifs le bail au terme des 3 premières années, d'augmenter le loyer hors index tous les 3 ans. Les conséquences financières de ces augmentations se répercuteront nécessairement sur le taux d'inflation auquel les bailleurs échapperont puisqu'ils ne seront pas taxés sur ce revenu supplémentaire.

En conséquence, il convient de limiter cette faculté :

— d'une part, en restreignant la durée de ces contrats à court terme à un an, leur existence pouvant être nécessaire dans certains cas (départs à l'étranger, séjour limité en Belgique...);

— d'autre part, en réservant cette faculté aux seuls biens loués meublés ce qui évitera des déménagements inutiles.

N° 14 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, au § 2, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« A la fin du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, moyennant un congé de 6 mois s'il verse au locataire une indemnité équivalente à 12 mois ou 9 mois de loyer selon que le bail prend fin à l'échéance du premier ou du deuxième triennat, étant entendu que cette indemnité ne peut être inférieure à 150 000 francs. »

JUSTIFICATION

La sécurité du logement ne peut être atteinte que si le locataire est assuré d'une période minimale de location. Il est important aussi que le locataire puisse quitter les lieux aisément. Cette combinaison stabilité-mobilité ne sera réalisée que pour autant que le contrat soit un bail à durée indéterminée ne pouvant être résilié que pour les raisons visées dans la loi, soit :

- pour inexécution des obligations;
- pour occupation personnelle du bien par le locataire ou sa famille directe;
- pour entreprendre une rénovation lourde impliquant un coût 3 fois supérieur au loyer annuel.

Or, le projet gouvernemental estropie déjà le principe de sécurité du logement en prévoyant une généralisation du

Aangaande de de mogelijkheid tot geschreven overeenkomsten voor drie jaar, menen wij dat het een uitzondering op de algemene regel vormt. Die bepaling doet denken aan een proefovereenkomst waarbij het risico bestaat dat de gewaarborgde woonzekerheid ernstig op de helling komt te staan.

Dergelijke overeenkomsten bieden de verhuurder de kans om zonder motivering de huurovereenkomst na de eerste drie jaar op te zeggen en de huurprijs bovenop de indexaanpassing om de drie jaar te verhogen. De financiële gevolgen van die verhogingen zullen vanzelfsprekend een weerslag hebben op het inflatiecijfer, dat echter geen invloed heeft op de verhuurder aangezien die bijkomende inkomsten niet belast worden.

Die mogelijkheid moet derhalve beperkt worden :

— door de duur van die kortlopende overeenkomsten tot één jaar te beperken, enerzijds; zulks kan in bepaalde gevallen noodzakelijk zijn (vertrek naar het buitenland, beperkt verblijf in België...);

— door die mogelijkheid alleen toe te staan voor gemeubileerde woningen, wat nutteloze verhuizingen voorkomt, anderzijds.

N° 14 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden beëindigen, mits hij de huurder een vergoeding betaalt die overeenstemt met twaalf of negen maanden huur, naargelang de huurovereenkomst na het verstrijken van de eerste dan wel van de tweede driejarige periode wordt beëindigd, met dien verstande dat deze schadevergoeding niet minder dan 150 000 frank mag bedragen. »

VERANTWOORDING

Woonzekerheid is slechts haalbaar indien de huurder de garantie heeft dat hij over een huurperiode beschikt die niet onder een bepaald minimum ligt. Bovendien is het van belang dat de huurder het pand zonder problemen kan verlaten. De begrippen zekerheid en mobiliteit kunnen aan elkaar worden gekoppeld, indien de huurovereenkomst voor een onbepaalde periode wordt gesloten, en zij alleen om de door de wet genoemde redenen kan worden opgezegd, met name :

- in geval van niet-naleving van de verplichtingen;
- indien de verhuurder of diens gezin het goed zelf willen betrekken;
- voor het uitvoeren van grote verbouwingswerken waarvan de kosten op zijn minst het drievoudige van het jaarlijkse huurbedrag belopen.

In het ontwerp van de Regering wordt het beginsel van woonzekerheid alleen al verminkt doordat het sluiten van

bail à durée déterminée — fixée à une période de 9 ans — résiliable légalement à chaque triennat.

Plus grave, les limitations légales de congés risquent d'être entièrement effacées par l'article 3, § 3 du projet. Cette disposition permet en effet au bailleur de « racheter la disponibilité des lieux à tout moment et sans motifs ». Nous estimons que cette mesure légalise la rupture unilatérale du bail et affaiblit considérablement la règle générale d'autant que l'indemnité prévue est dérisoire au regard d'une expulsion abusive.

Aussi pour que cette exception reste strictement dérogatoire, il convient de l'autoriser uniquement au terme du premier ou du deuxième triennat, moyennant un préavis de 6 mois et une indemnité plus lourde et dégressive selon le triennat concerné.

N° 15 DE M. SIMONS ET MME VOGELS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, remplacer le § 3 par ce qui suit :

« § 3. Le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail moyennant un congé de 6 mois s'il a l'intention et en donne connaissance au preneur d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

L'occupation doit avoir lieu dans les 6 mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant 2 ans au moins. »

JUSTIFICATION

Dans l'esprit de ce projet de loi protégeant le logement principal, la seule circonstance validant un congé à tout moment ne peut être que l'occupation personnelle du bien. Ainsi, les deux amendements apportés à l'article 3 assurent une réelle protection du locataire dans son logement tout en préservant les intérêts des familles acquérant un bien pour l'occuper personnellement.

huurovereenkomsten voor een bepaalde — op negen jaar vastgestelde — termijn en met een wettelijke opzeggingsmogelijkheid op het einde van iedere driejarige periode wordt veralgemeend.

Meer nog, het is niet uitgesloten dat de wettelijke beperkingen van de opzeggingsmogelijkheid door artikel 3, § 3, van het ontwerp volkomen worden tenietgedaan. Op grond van deze bepaling heeft de verhuurder immers de mogelijkheid om « de beschikbaarheid van het huurpand te allen tijde af te kopen, zonder daarvoor redenen te moeten aanvoeren ». Wij zijn de mening toegedaan dat de eenzijdige verbreking van de huurovereenkomst door deze maatregel een wettelijk karakter krijgt. Voorts zwakt deze maatregel de algemene regel aanzienlijk af, ook al omdat de in het ontwerp vastgestelde vergoeding onbeduidend is in vergelijking met een onterechte uitwinning.

Opdat deze afwijking een uitzondering blijft, mag de beëindiging van de huurovereenkomst derhalve alleen op het einde van de eerste en tweede driejaarlijkse periode worden toegestaan, zulks met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en voor zover wordt voorzien in een grotere vergoeding, die afneemt telkens een driejarige huurperiode verstrijkt.

N° 15 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3 vervangen door wat volgt :

« § 3. De verhuurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en daadwerkelijk te betrekken, of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en diens aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad, en hij de huurder van dit voornemen in kennis stelt. In dat geschrift vermeldt hij de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet worden bewoond binnen een termijn van zes maanden na de teruggave ervan door de huurder; het moet gedurende ten minste twee jaar daadwerkelijk en ononderbroken blijven bewoond. »

VERANTWOORDING

Rekening houdend met de strekking van dit wetsontwerp tot bescherming van de hoofdverblijfplaats, is een te allen tijde bestaande opzeggingsmogelijkheid alleen verantwoord, indien het goed door de verhuurder of zijn gezin zelf wordt betrokken. De twee amendementen op artikel 3 bieden een reële bescherming van de woongelegenheden van de huurder, zonder dat de belangen worden geschaad van gezinnen die een goed verwerven om het zelf te betrekken.

N° 16 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, au § 5, remplacer chaque fois les mots « 3 ans » par les mots « 1 an ».

JUSTIFICATION

La possibilité de prévoir des contrats écrits d'une durée de 3 ans est une exception à la règle générale qui fixe la durée à 9 ans.

Cette disposition fait songer à un contrat à l'essai avec les risques inhérents d'ébranler sérieusement la garantie d'une sécurité de logement.

De tels contrats permettent aux bailleurs de résilier sans motifs de bail au terme des 3 premières années, d'augmenter le loyer hors index tous les 3 ans. Les conséquences financières de ces augmentations se répercuteront nécessairement sur le taux d'inflation auquel les bailleurs échapperont puisqu'ils ne seront pas taxés sur ce revenu supplémentaire.

En conséquence, il convient de limiter cette faculté :

— d'une part, en restreignant la durée de ces contrats à court terme à un an, leur existence pouvant être nécessaire dans certains cas (départs à l'étranger, séjour limité en Belgique ...);

— d'autre part, en réservant cette faculté aux seuls biens loués meublés, ce qui évitera des déménagements inutiles.

N° 17 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

A l'article 4 proposé, au § 2, remplacer le 4° alinéa par ce qui suit :

« Lorsque le bailleur met fin au bail, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le 7^e jour suivant la réception du congé. »

En cas de résiliation anticipée conformément à l'article 3, § 3, l'indemnité est payée par le bailleur pour moitié au preneur principal et pour l'autre moitié aux sous-locataires évincés. »

JUSTIFICATION

Afin d'écartier toute collusion entre le bailleur principal et son preneur tendant à éviter de verser l'indemnité visée à l'article 3, § 2, premier alinéa, selon l'amendement déposé, il convient de prévoir l'obligation dans le chef du bailleur qui a donné son autorisation à la sous-location de verser au sous-locataire l'indemnité prévue par la présente loi.

D'une part, le bailleur connaît la sous-location puisqu'il a donné son accord et n'est donc plus étranger à ce contrat.

N° 16 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

(In bijkomende orde)

Art. 2

In § 5 van het voorgestelde artikel 3 telkens de woorden « drie jaar » vervangen door de woorden « één jaar ».

VERANTWOORDING

De mogelijkheid om een schriftelijke overeenkomst voor drie jaar te sluiten vormt een uitzondering op de algemene regel dat de duur van een dergelijke overeenkomst negen jaar bedraagt.

Die bepaling doet denken aan een proefcontract, met alle risico's die dat voor de woonzekerheid inhoudt.

Dergelijke overeenkomsten geven verhuurders de kans de overeenkomst na verloop van drie jaar zonder reden op te zeggen om de huurprijs bovenop de indexaanpassingen elke drie jaar te verhogen. De financiële gevolgen van dergelijke verhogingen zullen onvermijdelijk een weerslag hebben op de inflatie, waaraan de verhuurders evenwel zullen ontsnappen aangezien ze op die extra inkomsten niet worden belast.

Die mogelijkheid moet derhalve beperkt worden :

— enerzijds, door de duur van die kortlopende overeenkomsten tot een jaar te beperken; zulks kan in bepaalde gevallen noodzakelijk zijn (vertrek naar het buitenland, beperkt verblijf in België ...);

— anderzijds, door die mogelijkheid alleen toe te staan voor gemeubileerde woningen, wat nutteloze verhuizingen voorkomt.

N° 17 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 4, in § 2, het vierde lid vervangen door wat volgt :

« Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, moet de huurder ten laatste zeven dagen na ontvangst van de opzegging, de onderhuurder een afschrift van die opzegging ter kennis geven. »

In geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst op grond van artikel 3, § 3, betaalt de verhuurder telkens de helft van de vergoeding respectievelijk aan de uitgezette huurder en aan de onderhuurder. »

VERANTWOORDING

Om te beletten dat de hoofdverhuurder en zijn huurder het heimelijk op een akkoordje gooien om de bij artikel 3, § 2, eerste lid, van het ingediende amendement bedoelde vergoeding te kunnen ontlopen, verdient het aanbeveling dat de verhuurder die met de onderverhuring ingestemd heeft, aan de onderhuurder de bij deze wet opgelegde vergoeding verschuldigd is.

Eenerzijds, is de verhuurder van de onderverhuring op de hoogte omdat hij met die overeenkomst akkoord ging en dus

D'autre part, c'est placer le sous-locataire dans une situation précaire ne lui garantissant nullement la protection du logement principal.

N° 18 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

A l'article 7 proposé, remplacer le § 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. *Sans préjudice de l'article 8, chacune des parties peut demander de réviser le prix du bail moyennant une contrepartie réelle objective dans la valeur locative du bien loué.*

Cette révision du loyer peut être demandée annuellement à la date anniversaire du bail.

JUSTIFICATION

A la demande d'une des parties, le loyer peut être révisé à la hausse comme à la baisse) si et seulement s'il y a contrepartie réelle provenant soit de travaux, soit d'autres faits dus à l'intervention d'une des parties. Cette contrepartie doit modifier sensiblement la valeur locative du bien. Encore faut-il préciser que de la valeur de cette contrepartie, il y a lieu de déduire les primes à la rénovation ou toute autre prime qui aurait pu être allouée au bailleur.

L'amendement déposé se fonde sur le principe juridique incontesté de l'enrichissement sans cause.

Il est en effet inadmissible d'autoriser comme le prévoit le projet gouvernemental une révision du loyer pour des raisons qui sont totalement étrangères à la manière dont la propriété est gérées.

Le bailleur profiterait ainsi financièrement d'une conjoncture immobilière ou de facteurs externes (tels que la construction d'un complexe commercial) sans dépenses corrélatives, sans taxations supplémentaires.

Rappelons que le propriétaire-bailleur pourra en toutes hypothèses intégrer dans le prix de vente ces éléments favorables.

Le propriétaire bailleur pourra donc tirer un double bénéfice de cette conjoncture favorable, d'une part, via une majoration des loyers et, d'autre part, via une plus-value intégrée dans le prix de vente, ces deux bénéfices n'étant pas taxables à l'impôt des personnes physiques.

Il faut encore souligner que le juge de paix appelé à se prononcer n'est pas outillé pour apprécier l'influence des plus-values provenant de facteurs environnants. C'est lui donner une mission contentieuse qui risque sérieusement d'aggraver l'arriéré judiciaire.

L'organisation de commissions locatives d'experts permettrait de faciliter ce type d'adaptation, en facilitant un accord amiable ou en fournissant au juge des bases contradictoires et objectives pour prendre la décision.

niet buiten de zaak is gehouden. Anderzijds, verzeilt de onderhuurder in een onzekere toestand waardoor zijn bescherming van zijn hoofdverblijfplaats niet langer gewaarborgd wordt.

N° 18 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 7, § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. *Onverminderd de bepaling van artikel 8, kan ieder van de partijen om herziening van de huurprijs verzoeken mits dat gepaard gaat met een werkelijke objectieve tegenprestatie op het stuk van de huurwaarde van het gehuurde goed.*

Die herziening van de huurprijs kan jaarlijks worden aangevraagd op de datum waarop de huurovereenkomst verjaart. »

VERANTWOORDING

Op verzoek van één van de partijen kan de huurprijs (zowel opwaarts als neerwaarts) worden herzien, maar dan uitsluitend mits daaraan een reële tegenprestatie als gevolg van werken of van andere feiten, te wijten aan bemoeiingen van één van de partijen, verbonden is. Die tegenprestatie moet de huurwaarde van het goed merklijk wijzigen. Hierbij zij echter opgemerkt dat van die tegenwaarde moeten worden afgetrokken de renovatiepremies of om het even welke andere premie die aan de verhuurder kan worden toegekend.

Het ingediende amendement steunt op het onbetwiste rechtsbeginsel van de onrechtmatige verrijking.

Het is immers onduidelijk dat, zoals de bedoeling van het regeringsontwerp is, een huurprijs herziening wordt toegestaan om redenen die helemaal niets te maken hebben met de manier waarop het goed beheerd wordt.

De verhuurder zou op die manier zijn financieel voordeel kunnen doen met de conjunctuur in de vastgoedsector of met uitwendige factoren (zoals de oprichting van een handelscentrum), zonder dat een ander met overeenkomstige uitgaven of extra belastingaanslagen gepaard gaat.

Er zij aan herinnerd dat de eigenaar-verhuurder die gunstige factoren hoe dan ook in de verkoopprijs kan doorcalculeren.

De eigenaar-verhuurder zal uit die gunstige conjunctuur dus tweemaal winst kunnen slaan : enerzijds via een verhoging van de huurprijzen en anderzijds via een in de verkoopprijs geïntegreerde meerwaarde, waarbij nog komt dat men voor die dubbele winst niet in de personenbelasting kan worden belast.

Voorts zij opgemerkt dat de vrederechter die zich over de kwestie moet uitspreken, niet de middelen heeft om de invloed te beoordelen van meerwaarden afkomstig van factoren die met de omgeving te maken hebben. Hij zou dit geschil moeten beslechten en dat zou de gerechtelijke achterstand nog kunnen verergeren.

De organisatie van huurcommissies met deskundigen zou dergelijke aanpassingen kunnen bevorderen door een regeling in der minne te vergemakkelijken of door de rechter in staat te stellen te beslissen op grond van objectieve gegevens op tegenspraak.

N° 19 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :

« Art. 9. — § 1. En cas de mise en vente du bien, le propriétaire bailleur est tenu d'en informer le locataire.

§ 2. En cas de transmission du bien à titre gratuit ou onéreux, à cause de mort ou entre vifs, le nouveau propriétaire est subrogé dans les droits et obligations du bailleur ancien.

§ 3. Il peut néanmoins donner un préavis de 3 mois au preneur à dater de l'acte authentique pour autant qu'il a acquis le bien pour l'occuper personnellement en tout ou en partie. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement permet au locataire de faire valoir ses droits à l'égard du nouvel acquéreur, celui-ci reprenant à son compte les droits et obligations de l'ancien propriétaire.

A la différence de la loi ancienne, le nouveau propriétaire pourra mettre fin au bail que celui-ci soit enregistré ou non dans les conditions prescrites par la présente loi.

Par mise en vente, il y a lieu d'entendre le moment où l'annonce de mise en vente est affichée ou publiée ou au moment où le compromis est signé.

La partie occupée personnellement par le propriétaire doit correspondre au moins à un quart de la superficie totale de l'immeuble loué.

N° 20 DE M. SIMONS ET MME VOGELS

Art. 2

A l'article 11 proposé, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

« A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties et notamment du grand âge éventuel d'une des parties des solutions de relogement proposées par le bailleur. »

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de réviser le loyer en cas de prorogation auquel cas nous estimons qu'il s'agit de déguiser le prix de la prorogation.

En effet, d'une part, cette prorogation doit être justifiée par des circonstances exceptionnelles, entérinées par le juge de paix rendant ainsi impossible tout abus dans l'exer-

N° 19 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

Het voorgestelde artikel 9 vervangen door wat volgt :

« Art. 9. — § 1. Ingeval het goed te koop gesteld wordt moet de eigenaar-verhuurder de huurder daarvan op de hoogte brengen.

§ 2. Wordt het goed, wegens overlijden of schenking onder levenden, om niet of onder bezwarende titel overgedragen, dan wordt de nieuwe eigenaar in de rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder gesteld.

§ 3. Niettemin kan de nieuwe eigenaar, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, aan de huurder een opzegging van drie maanden betekenen mits hij het goed verkregen heeft om het geheel of gedeeltelijk persoonlijk te betrekken. »

VERANTWOORDING

Dit amendement biedt de huurder de mogelijkheid zijn rechten te doen gelden ten aanzien van de nieuwe koper die de rechten en verplichtingen van de vroegere eigenaar overneemt.

In tegenstelling met wat in de vroegere wet bepaald werd, kan de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst beëindigen, ongeacht of die al dan niet onder de bij deze wet gestelde voorwaarden geregistreerd is.

Onder tekoopstelling dient te worden verstaan het ogenblik waarop de aankondiging van tekoopstelling geafficheerd of bekendgemaakt wordt, dan wel het ogenblik waarop de voorlopige koopovereenkomst ondertekend wordt.

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

N° 20 VAN DE HEER SIMONS EN MEVR. VOGELS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 11, het derde lid vervangen door wat volgt :

« Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met het belang van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, alsmede met de door de verhuurder voorgestelde oplossingen inzake nieuwe huisvesting, de verlenging toestaan. »

VERANTWOORDING

In geval van verlenging van de huurovereenkomst dient de huurprijs niet te worden herzien, want in dat geval zou het volgens ons de bedoeling zijn om de prijs van de verlenging te verhullen.

Die verlenging dient immers enerzijds te worden gerechtvaardigd door uitzonderlijke omstandigheden die door de vrederechter vastgesteld worden en aldus ieder misbruik

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

Le même raisonnement peut être tenu pour la possibilité offerte au juge de réduire voire supprimer l'indemnité d'éviction prévue au § 3 de l'article 3 du projet de loi.

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

H. SIMONS
M. VOGELS

bij de uitoefening van dat recht onmogelijk maken. Anderzijds moet de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs, overeenkomstig wat in artikel 7 bepaald wordt, noodzakelijkerwijze aan een tegenprestatie worden gekoppeld.

Dezelfde redenering geldt voor de aan de vrederechter geboden mogelijkheid om de uitzettingsvergoeding, waarin voorzien is bij § 3 van artikel 3 van het wetsontwerp, te beperken en zelfs op te heffen.

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