

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

11 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 121 DE M. GOL

Art. 2

Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Art. 1^{er}. — La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès du bailleur, affecte à sa résidence principale.

Elle s'applique à la sous-location portant sur un tel bien, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article. »

JUSTIFICATION

Ainsi que le fait très justement remarquer le Conseil d'Etat, il y a une évidente contradiction entre l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 3 de cet article.

Il convient d'omettre l'alinéa 3.

En effet, l'alinéa 3 de l'article 1^{er} n'a de sens que si l'on suppose que le preneur peut, en cours de bail, provoquer l'application de la loi par sa seule volonté d'affecter les lieux loués à sa résidence principale. Car, on ne comprendrait pas, sinon, l'utilité d'une clause du bail qui le lui interdirait.

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N°s 2 à 5 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

11 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

Nr 121 VAN DE HEER GOL

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 vervangen door wat volgt :

« Art. 1. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel. »

VERANTWOORDING

Zoals de Raad van State heel terecht opmerkt, is er een duidelijke tegenstrijdigheid tussen het eerste en het derde lid van dit artikel.

Het derde lid moet vervallen.

Dit lid heeft immers maar zin indien verondersteld wordt dat de huurder alleen door zijn wil om het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats te gebruiken, tijdens de huurovereenkomst de wet kan doen toepassen. In het andere geval zou men zich kunnen afvragen waarom een beding uit de overeenkomst hem zulks zou verbieden.

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

— Nr. 1 : Wetsontwerp.

— Nrs. 2 tot 5 : Amendementen.

Or, une telle supposition ne peut être envisagée en vertu du principe de l'alinéa 1^{er} selon lequel cette affectation ne rend applicable le projet de loi au bail d'immeuble que si elle est faite avec l'accord du bailleur.

L'exposé des motifs (p. 9) affirme qu'« il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire ». S'il faut l'admettre au moment de la conclusion du contrat, il faut aussi l'admettre pendant le cours de son exécution.

Bref, il faut faire dépendre l'application de la loi de la commune volonté des parties et supprimer dès lors l'alinéa 3 de l'article 1^{er} qui suppose la primauté de la volonté du locataire sur celle du bailleur.

En outre, dans l'article 1^{er}, il convient de supprimer le mot « tacite » afin d'éviter un grand nombre de litiges dans lesquels le juge de paix devrait se livrer à la délicate recherche de la commune volonté des parties.

Le mot « tacite » risque en effet de transformer l'accord du bailleur requis par le texte en une simple connaissance, sans réaction, des agissements du preneur.

La manifestation de l'accord de volonté du bailleur est tellement importante en l'occurrence (elle entraîne l'application de la nouvelle loi) qu'elle ne peut être qu'expresse. CAD une démonstration manifeste de volonté.

J. GOL

N° 122 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer la numérotation des articles 1 à 12 proposés par la numérotation suivante :

L'article 1^{er} devient l'article 1763 du Code civil;

L'article 2 devient l'article 1764 du Code civil;

L'article 3 devient l'article 1765 du Code civil;

L'article 4 devient l'article 1766 du Code civil;

L'article 5 devient l'article 1767 du Code civil;

L'article 6 devient l'article 1768 du Code civil;

L'article 7 devient l'article 1769 du Code civil;

L'article 8 devient l'article 1770 du Code civil;

L'article 9 devient l'article 1771 du Code civil;

L'article 10 devient l'article 1772 du Code civil;

L'article 11 devient l'article 1773 du Code civil;

Een dergelijke onderstelling heeft echter maar zin krachtens het beginsel uit het eerste lid als zou met die bestemming het wetsontwerp op de huurovereenkomst voor het onroerend goed slechts worden toegepast indien het met de toestemming van de verhuurder gebeurt.

In de memorie van toelichting (blz. 9) wordt gesteld : « Het moet voor de verhuurder mogelijk zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder ». Indien dat mogelijk is op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan, moet het eveneens mogelijk zijn tijdens de duur ervan.

Samengevat komt het erop neer dat de toepassing van de wet moet afhangen van de wil van beide partijen, waarbij het derde lid van artikel 1 dat uitgaat van de onderstelling dat de wil van de huurder voorrang heeft op die van de verhuurder, geschrapt moet worden.

Voorts moet men in artikel 1 het woord « stilzwijgende » schrappen om een groot aantal geschillen te voorkomen waarin de vrederechter de delicate taak zou hebben de gemeenschappelijke wil van de partijen na te gaan.

Het woord « stilzwijgende » zou er immers kunnen toe leiden dat de door de tekst vereiste toestemming van de verhuurder omgezet wordt in een gewone kennisgeving, zonder antwoord, van wat de huurder doet.

In dit geval is het zeer belangrijk dat de verhuurder zijn wil tot toestemming, die leidt tot de toepassing van de nieuwe wet, te kennen geeft; zulks kan alleen maar uitdrukkelijk gebeuren, met andere woorden door een duidelijke wilsuiting.

N° 122 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

De nummering van de voorgestelde artikelen 1 tot 12 vervangen door de volgende nummering :

Artikel 1 wordt artikel 1763 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 2 wordt artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 3 wordt artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 4 wordt artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 5 wordt artikel 1767 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 6 wordt artikel 1768 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 7 wordt artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 8 wordt artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 9 wordt artikel 1771 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 10 wordt artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 11 wordt artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek;

L'article 12 devient l'article 1774 du Code civil;

JUSTIFICATION

Afin d'assurer une lecture plus facile du Code civil et pour éviter le plus possible des lois annexes intercalées, il faut utiliser les numéros des articles vacants.

De cette façon les douze articles vacants seront rétablis et resteront encore disponibles, pour le futur, les quatre articles 1775 à 1778.

Il est essentiel de respecter le plus possible un « monument » tel que notre Code civil. Il est regrettable que cette unité n'a pas été respectée à diverses reprises, notamment en 1851 par la loi hypothécaire, en 1951 et 1969 par les lois sur les baux commerciaux et les baux à ferme. Par contre, constatons avec satisfaction que le législateur de 1976 a respecté cette unité en introduisant les 87 articles nouveaux relatifs aux régimes matrimoniaux et que celui de 1987 qui a introduit les 76 articles relatifs à la filiation, l'adoption et adoption plénière, l'abandon de l'enfant mineur, l'autorité parentale a agi de même façon. Ils avaient respecté la numérotation existante devenue disponible en ajoutant, s'il était nécessaire, des numéros bis, ter, quater, etc...

Le Code judiciaire, moins ancien puisque datant de 1967, a bien respecté cette unité et son homogénéité nonobstant l'introduction de textes plus récents insérés, à titre d'exemples, sous les numéros 477bis et suiv., 1016bis, 1237bis, 1253bis et suiv., 1344bis, 1385 et suiv., 1676 et suivants.

Il ne faudrait pas que par des ajouts répétés le Code civil devienne un code monstrueux ou hétéroclite comme l'est devenu le Code de commerce qui compte des numérotations sans suite et répétées.

Il faut, en tout cas, supprimer en tête de chacun des nouveaux articles proposés (n° 1 à 11 du projet) numérotés 1763 et suivants, l'« intitulé » écrit en italique dans le projet, parce que :

a) cet intitulé annonceur de la matière ou de l'objet de l'article apparaît quasiment mot pour mot — donc tout à fait lisiblement — dans le tout début du texte même de l'article;

b) cette méthode de l'intitulé article par article n'est absolument pas d'usage dans les Codes, ni dans les textes de lois ou arrêtés qui y sont insérés, ni dans aucun autre texte de loi. Pareils intitulés sont exclusivement réservés aux Livres, Titres, Chapitres, Sections et Sous-sections qui divisent les Codes ou les textes de lois d'une certaine importance ou longueur.

J. GOL
M. FORET
G. MUNDELEER

N° 123 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 2 proposé par ce qui suit :

« Cette condition s'apprécie au moment de l'entrée en jouissance du preneur. »

Artikel 12 wordt artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek.

VERANTWOORDING

Om de lezing van het Burgerlijk Wetboek te vergemakkelijken en zoveel mogelijk ingevoegde bijkomende wetten te voorkomen, moeten de vrijgekomen nummers van de artikelen worden gebruikt.

Aldus worden 12 open artikelen opnieuw ingevuld en blijven de 4 artikelen, van 1775 tot 1778, voor de toekomst beschikbaar.

Een monument als ons Burgerlijk Wetboek verdient met een zo groot mogelijk ontzag te worden behandeld. Het is jammer dat die eenheid bij tal van gelegenheden niet werd behouden, met name in 1851 met de hypotheekwet, alsook in 1951 en 1969 met de wetten op de handelshuurovereenkomsten en de pachtcontracten. Daarentegen stelt men met voldoening vast dat de wetgever in 1976 die eenheid heeft behouden bij de invoering van de 87 nieuwe artikelen aangaande de huwelijksvermogensstelsels; ook in 1987 ging men aldus tewerk bij de invoering van 76 artikelen aangaande afstamming, adoptie en volle adoptie, verlating van een minderjarige en ouderlijk gezag. De vrijgekomen bestaande nummering werd behouden; desnoods werden bis-, ter-, quaternummers enz. toegevoegd.

Het recentere Gerechtelijk Wetboek (dat dateert van 1967) heeft die eenheid en eenvormigheid wel behouden, ofschoon er later teksten werden ingevoegd, zoals de nummers 477bis en volgende, 1016bis, 1237bis, 1253bis en volgende, 1344bis, 1385bis en volgende, 1676 en volgende.

Het Burgerlijk Wetboek mag met die herhaalde toevoegingen geen reusachtig of heterogeen wetboek worden, zoals het Wetboek van Koophandel met zijn onordelijke en steeds herbeginnende nummering.

Boven elk nieuw voorgesteld artikel (n° 1 tot 11 van het ontwerp), genummerd vanaf 1763, moet in elk geval het cursief gedrukte opschrift worden weggelaten omdat :

a) dit opschrift, dat de materie of de inhoud van het artikel aanduidt, bijna woordelijk — en dus goed leesbaar — in het begin van de tekst zelf van het artikel staat;

b) het volstrekt ongebruikelijk is dat de afzonderlijke artikelen aldus van een opschrift worden voorzien, noch in de wetboeken, noch in de wetteksten of wetsbesluiten die er werden ingevoegd, noch in enige andere wetteksten. Dergelijke opschriften worden alleen gebruikt voor Boeken, Titels, Hoofdstukken, Afdelingen en Onderafdelingen die wetboeken of wetteksten van enig belang of lengte indelen.

N° 123 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 2 aanvullen met wat volgt :

« Dat die voorwaarde is nageleefd wordt beoordeeld op het ogenblik dat de huurder het genot van het verhuurde goed heeft verworven. »

JUSTIFICATION

Il y a lieu de distinguer cette nouvelle obligation imposée au bailleur des obligations que les dispositions générales des articles 1719 et 1720 du Code civil font déjà peser sur lui; ces dernières peuvent être, elles, invoquées à tout moment par le preneur, et le sont généralement en cours de bail.

L'amendement a été rédigé de manière à permettre au preneur d'invoquer, au cours du bail, un « vice » rendant le bien loué insalubre, dangereux ou inhabitable, si celui-ci existait au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

N° 124 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 1^{er}, alinéa 3 proposé, par ce qui suit :

« A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions. »

JUSTIFICATION

Ce projet prévoit, à l'expiration du bail et à défaut de congé notifié par l'une ou l'autre partie, que le bail est automatiquement reconduit pour neuf ans.

Cette sanction de l'inadvertance de l'une ou l'autre partie paraît excessive. Il y a lieu de la réduire à trois ans.

Par ailleurs, le terme « prorogé » a été préféré au terme « reconduit », qui pourrait prêter à confusion quant à la question de savoir si ce bail de trois ans constitue ou non un nouveau bail.

N° 125 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 2, proposé par ce qui suit :

« § 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention 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, les ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. »

VERANTWOORDING

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen deze nieuwe verplichting die aan de verhuurder wordt opgelegd en de verplichtingen waaraan hij al krachtens de algemene bepalingen van de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek moet voldoen. De huurder kan zich op elk ogenblik op die laatste verplichtingen beroepen, wat meestal in de loop van de overeenkomst gebeurt.

Het amendement werd zodanig opgesteld dat de huurder tijdens de huurovereenkomst een gebrek kan aanvoeren, dat het gehuurde goed ongezond, gevaarlijk of onbewoonbaar maakt, indien dat gebrek al bestond op het ogenblik dat de huurder het genot van het verhuurde goed heeft verworven.

N° 124 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het derde lid van het voorgestelde artikel 3, § 1, vervangen door wat volgt :

« Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van drie jaar. »

VERANTWOORDING

Het ontwerp bepaalt dat na het verstrijken van de huurovereenkomsten en bij gebreke van een door een van beide partijen betekende opzegging de huurovereenkomst automatisch voor negen jaar wordt vernieuwd.

Die bestraffing van wat een onachtzaamheid van een van de partijen is, lijkt overdreven. Het is dan ook aangewezen de duur ervan tot drie jaar te beperken.

Voorts moet bij voorkeur de term « verlengen » in plaats van « vernieuwen » worden gebruikt. In het laatste geval zou immers verwarring kunnen ontstaan over de vraag of die huurovereenkomst van drie jaar al dan niet een nieuwe overeenkomst vormt.

N° 125 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 2, vervangen door wat volgt :

« § 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is 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 derde graad. »

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

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

JUSTIFICATION

Il a paru opportun d'inverser la logique en vertu de laquelle le bailleur se voit reconnaître le droit de mettre fin au bail dans les trois hypothèses envisagées dans le projet :

- occupation personnelle;
- travaux;
- sans motifs, mais avec indemnisation.

En cas d'occupation personnelle, le propriétaire doit pouvoir faire quitter les lieux à tout moment sans devoir attendre l'expiration d'un triennat.

N° 126 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 3, proposé par ce qui suit :

« § 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois d'avance, dans les cas et aux conditions suivants :

1° S'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motifs, moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à douze mois, neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin durant le premier, le deuxième ou le troisième triennat.

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

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 les travaux dans les

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend bewoond blijven.

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

VERANTWOORDING

Omkering van de redenering volgens welke de verhuurder het recht heeft om de huurovereenkomst in de drie in het ontwerp opgenomen gevallen te beëindigen, lijkt wenselijk te zijn :

- indien de verhuurder het goed persoonlijk wenst te bewonen;
- in geval van werken;
- zonder motivering, doch met een vergoeding.

Indien de eigenaar het gehuurde goed zelf wenst te bewonen, moet hij in staat zijn de huurder te allen tijde uit het goed te zetten, zonder het verstrijken van een driejarige periode te hoeven afwachten.

Nr 126 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 3, vervangen door wat volgt :

« § 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden :

1° indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; de verhuurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, en zonder motivering, de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden, negen maanden of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode.

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

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

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.

2° Sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat. »

JUSTIFICATION

Cet amendement est à mettre en parallèle avec l'amendement n° 125.

Il vise à n'autoriser la résiliation du bail, par le bailleur et sans motifs, qu'à l'expiration de chaque triennat, à l'instar de ce que le projet prévoit dans le cas d'un congé justifié par la réalisation de travaux.

En conséquence, l'indemnité prévue par le projet dans ce cas a été revue : elle est fixée à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

N° 127 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 5, proposé par ce qui suit :

« § 5. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les paragraphes 2, 3 et 4 du présent article.

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la conclusion du bail initial, et est dès lors régi par les paragraphes 2, 3 et 4 du présent article.

termijn en voorwaarden 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.

2° zonder motivering, mits hij een vergoeding betaalt.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. »

VERANTWOORDING

Dit amendement moet parallel met amendement n° 125 worden gelezen.

Het heeft tot doel de verhuurder alleen toe te staan de huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, zonder dat hij daartoe een reden moet opgeven. Een en ander is in overeenstemming met hetgeen het ontwerp bepaalt voor de opzegging wegens het uitvoeren van werken.

De in het ontwerp vastgestelde vergoeding werd derhalve herzien, en op negen of zes maanden huur vastgesteld naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

N° 127 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 5, vervangen door wat volgt :

« § 5. In afwijking van de eerste paragraaf, kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan het bepaalde in de §§ 2, 3 en 4 van dit artikel.

Zij kan zelfs stilzwijgend onder dezelfde voorwaarden verlengd of vernieuwd worden, zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Die huurovereenkomst wordt in ieder geval beëindigd mits een van beide partijen zijn opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 2, 3 en 4 van dit artikel. »

JUSTIFICATION

Le principe du bail de courte durée, qui doit permettre de rencontrer des situations particulières (étudiants, baux liés à des contrats d'emploi d'une durée déterminée,...) est maintenu.

Il paraît nécessaire d'en préciser davantage les modalités, c'est-à-dire :

* que les causes de résiliation visées aux §§ 2, 3 et 4 de l'article 3 ne s'appliquent pas à ce bail de courte durée sauf si celui-ci, par application du dernier alinéa du paragraphe, devient un bail de neuf ans;

* que ce bail peut être, non seulement prorogé, même tacitement, mais également renouvelé, aux mêmes conditions, sans toutefois pouvoir dépasser une durée de trois ans;

* qu'enfin il appartient à l'une ou l'autre des parties, à l'expiration de cette période de trois ans, de notifier un congé, afin d'éviter la prorogation, pour six ans, de ce bail.

Cette dernière formalité a été ajoutée pour éviter tout effet de surprise à l'expiration de ce terme de trois ans, dont les conséquences seraient trop lourdes par rapport à la durée initiale du bail.

N° 128 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 6, proposé par ce qui suit :

« § 6. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 3, 2°, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

JUSTIFICATION

Par analogie aux amendements proposés aux paragraphes 1^{er} et 5 du même article 3, la durée de la prorogation du bail pour lequel un congé n'a pas été notifié à l'expiration, est portée de neuf à trois ans.

En outre, en vue de favoriser la conclusion de baux écrits de longue durée, il y a lieu de ne pas pénaliser trop sévèrement le bailleur qui désire mettre fin au bail à partir du

VERANTWOORDING

Het beginsel van de huurovereenkomst van korte duur, dat bedoeld is om bijzondere situaties op te lossen (studenten, huurovereenkomsten in verband met arbeidscontracten van bepaalde duur,...), wordt behouden.

Niettemin lijkt het noodzakelijk de wijze van toepassing ervan nader te omschrijven, wat betekent :

* dat de bij de §§ 2, 3 en 4 van artikel 3 bedoelde redenen tot beëindiging van de overeenkomst niet gelden voor die huurovereenkomst van korte duur tenzij deze, met toepassing van het laatste lid van de paragraaf, een huurovereenkomst van negen jaar wordt;

* dat die huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden niet alleen zelfs stilzwijgend verlengd maar ook vernieuwd kan worden, zonder dat de duur ervan evenwel drie jaar mag overschrijden;

* dat het, ten slotte, de taak van een van beide partijen is om, bij het verstrijken van die periode van drie jaar, opzegging te betekenen als men wil voorkomen dat die huurovereenkomst voor een periode van zes jaar verlengd wordt.

Die laatste formaliteit werd erbij gevoegd om te voorkomen dat men bij het verstrijken van die termijn van drie jaar voor verrassingen komt te staan waarvan de gevolgen, in vergelijking met de aanvankelijke duur van de huurovereenkomst, veel te zwaar zouden zijn.

N° 128 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 6, vervangen door wat volgt :

« § 6. In afwijking van de eerste paragraaf kan de huurovereenkomst tevens bijgeschift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste drie maanden vóór de vervaldag opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging betekend is, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 3, 2° verschuldigd is door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur. »

VERANTWOORDING

Naar analogie van de amendementen die op de §§ 1 en 5 van hetzelfde artikel 3 voorgesteld worden, wordt de duur van de verlenging van de huurovereenkomst waarvoor bij het verstrijken ervan geen opzegging betekend werd, van negen tot drie jaar verminderd.

Om het sluiten van schriftelijke huurovereenkomsten van lange duur te bevorderen, is het bovendien aangewezen dat de verhuurder die vanaf de derde driejarige periode een

troisième triennat : l'indemnité prévue est réduite de six mois à trois mois.

Y. MAYEUR
P. BEAUFAYS
P. BREYNE
P. HERMANS
J. LOONES

N° 129 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 6 proposé par la disposition suivante :

« Art. 6. — *Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.*

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. »

JUSTIFICATION

Le texte du projet prévoit la faculté pour le bailleur de demander une indexation annuelle du loyer, même si elle n'est pas prévue au contrat, et le privé du droit de réclamer les arriérés non payés.

L'amendement vise, dans un souci de plus grande sécurité juridique et de clarté dans les rapports entre bailleurs et locataires, à consacrer, dans la loi, le principe de l'automatisme de l'indexation qui est due à la condition expresse que le bailleur en fasse la demande par écrit au preneur.

A titre de contrepartie, le bailleur ne pourra réclamer ses arriérés que pour une période de trois mois précédant celui de la demande.

Y. MAYEUR
P. BEAUFAYS
P. BREYNE
P. DUMÉZ
J. LOONES

N° 130 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 7, § 2, proposé, dans le texte néerlandais, à la dernière ligne, remplacer les mots « Hij beslist over » par les mots « Hij beslist tot ».

einde aan de huurovereenkomst wenst te maken, niet al te erg financieel benadeeld wordt : de voorgestelde vergoeding wordt van zes maanden tot drie maanden gereduceerd.

N° 129 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 6 vervangen door wat volgt :

« Art. 6. — *Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, verschuldigd, onder de voorwaarden bepaald door artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.*

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijke aanvraag van de betrokken partij en heeft slechts terugwerkende kracht voor de drie maanden die aan de maand waarin de aanvraag is gedaan, voorafgaan. »

VERANTWOORDING

Het ontwerp biedt de verhuurder de mogelijkheid een jaarlijkse aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud te vragen, ook al is daarin door de overeenkomst niet voorzien. Voorts wordt hem het recht ontzegd niet betaalde achterstallen te vorderen.

Het amendement heeft tot doel, met het oog op een grotere rechtszekerheid en duidelijkheid in de relaties tussen huurders en verhuurders, in de wet het beginsel van de automatische aanpassing aan de kosten van levensonderhoud te verankeren. De indexering is verschuldigd, op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de verhuurder daartoe een schriftelijk verzoek tot de huurder richt.

Ter compensatie kan de verhuurder slechts achterstallen vorderen voor de periode van drie maanden die voorafgaat aan de maand waarin het verzoek is gedaan.

N° 130 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 7, § 2, op de laatste regel, de woorden « Hij beslist over » vervangen door de woorden « Hij beslist tot ».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à assurer la concordance entre les versions néerlandaise et française du texte.

N° 131 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 9, alinéa 2, proposé par ce qui suit :

« *Cependant, si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté, l'acquéreur du bien loué peut y mettre fin, moyennant un congé de trois mois, dans les cas visés à l'article 3, paragraphe 2 et paragraphe 3, 1°, sans devoir dans cette dernière hypothèse attendre l'expiration du triennat en cours, à condition de notifier ce congé au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété.* »

JUSTIFICATION

Cet amendement, purement technique, vise à adapter le texte de l'article 9 aux amendements apportés à l'article 3, §§ 2 et 3.

N° 132 DE M. MAYEUR ET CONSORTS

Art. 14

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

« *§ 1^{er}. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, paragraphe 1^{er}, 4°, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.* »

JUSTIFICATION

L'article 14, § 1^{er}, prévoit l'application immédiate de la loi aux baux conclus avant son entrée en vigueur, à l'exception de l'article 5, relatif au précompte immobilier.

Il y a lieu d'ajouter à cette exception la disposition relative à la garantie, désormais limitée à trois mois de loyer; il va de soi que cette disposition ne peut, pour des raisons pratiques, être appliquée aux baux en cours.

Y. MAYEUR
P. BEAUFAYS
P. BREYNE
P. HERMANS
J. LOONES

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de Nederlandse tekst in overeenstemming te brengen met de Franse.

N° 131 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 2

Artikel 9, tweede lid, vervangen door wat volgt :

« *Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft, of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet, kan de verkrijger van het verhuurde goed aan de overeenkomst een einde maken, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, in de gevallen bedoeld in artikel 3, § 2 en § 3, 1°, zonder in die laatste onderstelling evenwel te moeten wachten op de beëindiging van de lopende driejarige periode, op voorwaarde dat, op straffe van verval, aan de huurder een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom.* »

VERANTWOORDING

Dit amendement is louter technisch en heeft tot doel de tekst van artikel 9 aan te passen aan de amendementen die op artikel 3, §§ 2 en 3, zijn voorgesteld.

N° 132 VAN DE HEER MAYEUR c.s.

Art. 14

Paragraaf 1 vervangen door wat volgt :

« *§ 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4°, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.* »

VERANTWOORDING

Artikel 14, § 1, bepaalt dat de wet onmiddellijk wordt toegepast op de huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding ervan werden gesloten, met uitzondering van artikel 5 betreffende de onroerende voorheffing.

Aan die uitzondering moet de bepaling betreffende de waarborg worden toegevoegd, die voortaan beperkt is tot drie maanden huur; om praktische redenen kan die bepaling vanzelfsprekend niet op de lopende huurovereenkomsten worden toegepast.

N° 133 DE MME VOGELS

Art. 2

Dans l'article 1^{er} proposé, insérer un troisième alinéa, libellé comme suit :

« La présente section est également applicable aux baux concédant la jouissance d'un immeuble qui est affecté à l'établissement du siège d'une association sans but lucratif remplissant une mission à caractère social, culturel ou philanthropique, ou d'un établissement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin 1921. »

JUSTIFICATION

Les immeubles hébergeant des ASBL et des établissements d'utilité publique doivent également bénéficier de la protection offerte par les dispositions de la présente loi, à l'instar de ce qui est prévu dans la loi provisoire du 22 décembre 1989.

N° 134 DE M. LAGASSE

Art. 2

A l'article premier proposé, insérer un alinéa 2 libellé comme suit :

« Elle n'est pas applicable lorsque le droit d'habiter le bien loué est accordé au preneur en raison de la fonction qu'il exerce dans l'immeuble ou à proximité immédiate de celui-ci. »

JUSTIFICATION

Il y a des baux d'habitation qui sont accordés à un preneur pour qu'il puisse exercer une fonction telle que concierge ou gérant d'un immeuble, d'une usine, d'un domaine... La stabilité (neuf années) que le projet entend reconnaître au bail d'habitation principale ne se justifie pas dans un tel cas.

N° 135 DE M. LAGASSE

(Sous-amendement à l'amendement n° 21, Doc. n° 1357/4)

Art. 2

Remplacer les mots « les dispositions concernant la durée du bail » par les mots « Les dispositions de la présente section... ».

A. LAGASSE

N° 133 VAN MEVROUW VOGELS

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1, een derde lid invoegen, luidend als volgt :

« Deze afdeling is ook van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed bestemd voor de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, of een vereniging van openbaar nut als bepaald in de wet van 27 juni 1921. »

VERANTWOORDING

Zoals bepaald in de voorlopige wet van 22 december 1989 dienen ook onroerende goederen die huisvesting verschaffen aan VZW's en verenigingen van openbaar nut onderhevig te zijn aan de beschermingsmaatregelen van deze wet.

M. VOGELS

N° 134 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1, een tweede lid invoegen, luidend als volgt :

« Zij is niet van toepassing indien het recht tot het bewonen van het gehuurde goed aan de huurder is toegekend op grond van de functie die hij in het goed of in de onmiddellijke nabijheid daarvan uitoefent. »

VERANTWOORDING

Sommige huurovereenkomsten worden aan een huurder toegestaan teneinde deze in staat te stellen een functie als die van huisbewaarder of van beheerder van een gebouw, een fabriek, een domein... uit te oefenen. De stabiliteit (van negen jaar) die met het ontwerp aan de overeenkomst betreffende de hoofdwoonplaats wordt verleend, is in dergelijke gevallen niet verantwoord.

N° 135 VAN DE HEER LAGASSE

(Subamendement bij amendement n° 21, Stuk n° 1357/4)

Art. 2

De woorden « de bepalingen betreffende de duur van de huurovereenkomst » vervangen door de woorden « de bepalingen van deze afdeling ».