

Chambre des Représentants

SESSION 1979-1980

23 OCTOBRE 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. VAN DEN BRANDE

AU TEXTE

ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

(Doc. n° 120/14)

Art. 14

1) A l'article 1758, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Un des principaux objectifs visés par le présent projet est d'instaurer un droit au logement et la stabilité en matière de location. A cette fin il est prévu que la durée du bail sera en principe de neuf années.

Permettre au bailleur de mettre fin au bail dès l'expiration d'une année pour un motif quelconque brièvement indiqué serait dans une large mesure contraire à l'objectif précité.

2) Au même article 1758, remplacer le § 4 par ce qui suit :

« § 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) l'intention manifestée par le bailleur d'occuper personnellement la chose louée ou de la faire occuper personnellement par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci;

Voir :

120 (S. E. 1979) : N° 1.

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

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1979-1980

23 OKTOBER 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BRANDE

OP DE TEKST

AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

(Stuk n° 120/14)

Art. 14

1) In artikel 1758, § 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Bij het voorliggend ontwerp is het één van de hoofdbedoelingen om een woonrecht en huurvastheid in te stellen. Hiertoe wordt voorzien in een principiële duur van de huur van negen jaren.

Van de zijde van de verhuurder toelaten dat reeds een einde gemaakt wordt aan de huur na één jaar, om welke beperkt aangegeven redenen dan ook, zou in grote mate de voormelde doelstelling teniet doen.

2) In hetzelfde artikel 1758, § 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hiernavolgende redenen inroept :

a) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed zelf of persoonlijk 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;

Zie :

120 (B. Z. 1979) : N° 1.

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

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. »

JUSTIFICATION

Le motif assez brièvement défini au § 3, a), dont la suppression est proposée, peut être accepté comme motif de congé après un délai de trois ans.

Le § 4, a), initialement prévu, manque de précision et ne permet pas un contrôle suffisant. Il va, en outre, à l'encontre d'un droit de location garanti.

3) Au même article 1758, insérer un § 7bis (nouveau), libellé comme suit :

« § 7bis. Le preneur peut en tout état de cause, dans les 40 jours de la signification du congé, 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.

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. »

JUSTIFICATION

Il importe de prévoir cette restriction de la possibilité de donner le congé afin de pallier une série de circonstances.

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, grossesse avancée, problèmes d'enseignement dans le chef des enfants, dépenses élevées supportées par le preneur en vue de l'amélioration du logement.

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.

Cette sécurité sur le plan de la location, sécurité telle qu'elle est garantie par la loi, revêt également un intérêt particulier dans les cas d'expropriations et d'assainissement des centres urbains. Le pouvoir expropriateur est tenu d'observer les mêmes règles.

L'amendement proposé est essentiel pour rencontrer les objectifs du présent projet.

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. »

VERANTWOORDING

De beperkt omschreven reden onder § 3, a), waarvan de schrapping wordt voorgesteld, kan wel aanvaard worden als grond tot opzeg na een termijn van drie jaar.

Het oorspronkelijk voorzien § 4, a), is onvoldoende afgelijnd en controleerbaar en bovendien tegengesteld aan een gewaarborgd huurrecht.

3) In hetzelfde artikel 1758, een § 7bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« § 7bis. In elk geval kan de huurder binnen 40 dagen na de betrekking van de opzeg een gemotiveerd verzoekschrift tot voortzetting van de overeenkomst richten tot de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

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. »

VERANTWOORDING

Teneinde een aantal omstandigheden op te vangen is het aangewezen om deze beperking op de mogelijkheid tot opzeg te voorzien.

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.D.R. 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.

Waarvoorheen 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.

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

Als rechtmatige belangen van de verhuurder werden 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.

Deze wettelijke gevrijwaarde huurzekerheid krijgt ook een bijzonder belang bij onteigeningen en stadssanering. De onteigende macht is aan dezelfde voorschriften gebonden.

Het voorgestelde amendement is essentieel om tegemoet te komen aan de bedoelingen van het voorliggend ontwerp.

Art. 15

1) A l'avant-dernière ligne, supprimer les mots « selon le cas ».

2) In fine de cet article, supprimer les mots « ou par l'usage des lieux ».

JUSTIFICATION

Afin d'assurer la sécurité juridique des parties il n'est pas indiqué en cette matière de maintenir la possibilité de recourir à l'usage des lieux, possibilité qui est d'ailleurs contraire à l'économie du projet.

Art. 30

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Cet article est contraire à l'esprit de l'article 12 du projet.

Art. 31

Supprimer le second alinéa de cet article.

JUSTIFICATION

En raison des éléments et règles particuliers propres à la location de logements sociaux, il n'est pas indiqué d'appliquer les dispositions du Code civil à cette matière qui constitue d'ailleurs une matière régionalisée.

Art. 15

1) Op de voorlaatste regel, de woorden « naar gelang van het geval » weglaten.

2) In fine van dit artikel, de woorden « of door het plaatselijke gebruik » weglaten.

VERANTWOORDING

Met het oog op de rechtszekerheid van de partijen is het ook hier niet aangewezen om het plaatselijk gebruik als mogelijkheid te behouden; overigens is dit tegengesteld aan de bedoeling van het ontwerp.

Art. 30

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Dit artikel is, naar de geest, in tegenstrijd met artikel 12 van het ontwerp.

Art. 31

Het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Omwille van de bijzondere gegevens en regelen, eigen aan de sociale woninghuur, die overigens een geregionaliseerde materie is, is het niet aangewezen het Burgerlijk Wetboek toepasselijk te maken.

L. VAN DEN BRANDE
M. OLIVIER
A. SMETS
W. DEMEESTER-DE MEYER
A. COPPIETERS
F. AERTS
G. DIELENS
J. LENSSENS