

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

6 JUNI 1979

WETSONTWERP

betreffende de huurovereenkomsten

I. — SUBAMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN BELLE
OP HET AMENDEMENT
VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 3

In artikel 1728 quater, § 1, in fine van het eerste lid de woorden « ter post aangetekende brief » vervangen door de woorden « brief met ontvangstbewijs ».

VERANTWOORDING

De verplichting een aangetekende brief te verzenden moet wegvallen om de goede verstandhouding tussen de eigenaar en de huurder te handhaven.

I. VAN BELLE

II. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER BOB COOLS
OP HET AMENDEMENT
VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 1

In artikel 1728bis, een § 5bis invoegen luidend als volgt :

« § 5bis. De onroerende voorheffing op de inkomsten van de verhuurde goederen mag niet ten laste gelegd worden van de huurder. »

Zie :

120 (B. Z. 1979) : N° 1.
N°s 2 tot 9 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

6 JUIN 1979

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage

I. — SOUS-AMENDEMENT
PRÉSENTÉ PAR M. VAN BELLE
A L'AMENDEMENT
DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 3

A l'article 1728 quater, § 1, in fine du premier aliéna, remplacer les mots « par lettre recommandée à la poste » par les mots « lettre contre accusé de réception ».

JUSTIFICATION

L'obligation d'envoyer une lettre recommandée doit être levée afin de sauvegarder la bonne entente entre le bailleur et le preneur.

II. — SOUS-AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. BOB COOLS
A L'AMENDEMENT
DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 1

A l'article 1728bis, insérer un § 5bis libellé comme suit :

« § 5bis. Le précompte immobilier afférent aux revenus des immeubles loués ne peut être mis à charge du locataire. »

Voir :

120 (S. E. 1979) : N° 1.
Nos 2 à 9 : Amendements.

Art. 15

§ 1 aanvullen met een nummer 3, luidend als volgt :

« 3. Voor de overeenkomsten die vóór 1 januari 1979 aangegaan zijn, kan, wanneer de onroerende voorheffing ten laste werd gelegd van de huurder, de basishuurprijs het bedrag van de onroerende voorheffing met betrekking tot het aanslagjaar 1978, omvatten. »

BOB COOLS

III. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP HET AMENDEMENT
VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 1

§ 6 vervangen door wat volgt :

« § 6. De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Art. 2

§ 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Art. 3

§ 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Art. 4

§ 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Art. 5

§ 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Art. 7

§ 3 vervangen door wat volgt :

« § 3. De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

Art. 15

Compléter le § 1 par un 3°, libellé comme suit :

« 3°. Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 1979, le loyer de base peut comporter le montant du précompte immobilier afférent à l'année d'imposition 1978, lorsque ce précompte est mis à charge du locataire. »

III. — SOUS-AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. HAVELANGE
A L'AMENDEMENT
DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 1

Remplacer le § 6 par ce qui suit :

« § 6. Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Art. 2

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Art. 3

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Art. 4

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Art. 5

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Art. 7

Remplacer le § 3 par ce qui suit :

« § 3. Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

Art. 9

(In bijkomende orde bij het vorige subamendement)
(Stuk n° 120/9-III, nr 6)

§ 4 vervangen door wat volgt :

« De in dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

VERANTWOORDING

Onderhavige wet is een bindende wet die de openbare orde niet raakt. Toch wordt ze verplicht aan de partijen opgelegd. Het gaat om een wet ter bescherming van particuliere belangen. De nietigheid als gevolg van een overtreding van onderhavige wet is niet absoluut, maar betrekkelijk. Zo is een onregelmatige akte niet nietig in se; zij kan worden nietig verklaard op verzoek van degene die kan bewijzen erdoor benadeeld te zijn (zie Depage, deel I, n°s 97 en 98).

Art. 10

(In bijkomende orde bij het vorige subamendement op art. 9)
(Stuk n° 120/9-III, n° 1)

Op de voorlaatste en de laatste regel de woorden « voor de tijd door artikel 1758 bepaald » vervangen door de woorden « voor een tijd van ten hoogste één jaar ».

VERANTWOORDING

De regeringstekst zou partijen die een mondelinge huur (van 3 maanden) of een huur van korte duur hebben gesloten, automatisch voor 9 (of 3) jaar binden.

Het verdient aanbeveling de wil van de partijen te eerbiedigen.

Art. 11

1) Paragraaf 1 laten voorafgaan door wat volgt :

« Behoudens tegenbeding ».

2) Dezelfde § 1 aanvullen met wat volgt :

« Tijdens de gehele duur van de opzeggingstermijn kan die huurder de huur beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. »

VERANTWOORDING

Het is logisch en billijk dat wanneer de eigenaar zijn huurder heeft opgezegd omdat hij het goed persoonlijk wil betrekken en die huurder een woning gezocht en gevonden heeft, hij die kan betrekken, waarbij hij op zijn beurt aan zijn eigenaar een zeer korte opzeggingstermijn betekent.

3) A) In hoofddorde :

Paragraaf 2 weglaten.

B) In bijkomende orde :

Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« De bij dit artikel bedoelde bepalingen zijn bindend ».

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording van de amendementen op de artikelen 1 tot 5, 7 en 9.

Art. 15

1) A) In hoofddorde :

In § 1, n° 1, in fine van het eerste lid, de woorden « ten vroegste op de verjaardag van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerend goed is gesteld » weglaten.

Art. 9

(En ordre subsidiaire au sous-amendement précédent)
(Doc. n° 120/9-III, n° 6)

Remplacer le § 4 par ce qui suit :

« Les dispositions visées par le présent article sont impératives ».

JUSTIFICATION

La présente loi est une loi impérative qui ne touche pas à l'ordre public. Elle s'impose néanmoins obligatoirement aux parties. Il s'agit d'une loi de protection d'intérêts privés. La nullité résultant d'une violation de la présente loi n'est pas absolue, mais relative. Aussi, par exemple, l'acte irrégulier n'est pas nul en soi; il est annulable à la demande de celui qui peut éprouver un préjudice (voir Depage, Tome I, n°s 97 et 98).

Art. 10

(En ordre subsidiaire au sous-amendement précédent à l'article 9)
(Doc. n° 120/9-III, n° 1)

A la dernière ligne remplacer les mots « pour le terme fixé par l'article 1758 » par les mots « pour un terme maximum d'un an ».

JUSTIFICATION

Le texte gouvernemental lierait automatiquement des parties ayant conclu un bail verbal (3 mois) ou de durée brève, dans un bail de 9 ans ! (ou 3 ans).

Il est préférable de respecter la volonté des parties.

Art. 11

1) Faire précéder le § 1 par ce qui suit :

« Nonobstant toutes dispositions contraires, ».

2) Compléter le même § 1 par ce qui suit :

« Pendant toute la durée de ce préavis, le locataire pourra mettre fin au bail moyennant préavis d'un mois. »

JUSTIFICATION

Il est logique et équitable que, lorsqu'il a reçu un préavis pour occupation personnelle par son bailleur, le locataire qui a cherché et trouvé un logement, puisse l'occuper en donnant à son tour à son bailleur un préavis très bref.

3) A) : En ordre principal :

Supprimer le § 2.

B) Subsidiairement :

Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Les dispositions visées par le présent article sont impératives. »

JUSTIFICATION

Voir la justification des amendements aux articles 1 à 5, 7 et 9.

Art. 15

1) A) En ordre principal :

Au § 1, n° 1 in fine du premier alinéa, supprimer les mots « et au plus tôt au jour anniversaire de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué ».

B) In bijkomende orde :

In dezelfde § 1, n° 1, in fine van het eerste lid, de woorden « van de dag waarop de huurder in het genot van het onroerende goed is gesteld » vervangen door de woorden « van de dag waarop de huurovereenkomst werd gesloten ».

VERANTWOORDING

Deze wet moet het mogelijk maken zo spoedig mogelijk, met name vanaf begin 1980 de huurstop op te heffen.

Nu is het zo dat de voorschriften zoals zij worden voorgesteld die opheffing eerder vertragen dan bespoedigen.

De huur van een op 1 december 1978 gesloten huurovereenkomst mag in 1979 immers niet aangepast worden (huurstopwet) en in 1980 zou die huur slechts op de verjaardag, dus op 1 december 1980 mogen worden aangepast.

Dat kan de wil van de wetgever niet zijn.

Bijgevolg moet de aanpassing vanaf 1 januari 1980 gebeuren.

2) In dezelfde § 1, n° 2, eerste lid, de woorden « van de dag waarop de huurder in het genot van het gehuurde onroerende goed is gesteld » vervangen door de woorden « van de dag waarop de huurovereenkomst is gesloten ».

Art. 16

1) Het eerste en het tweede lid weglaten.

2) In het derde lid de woorden « Voor diezelfde huur » vervangen door de woorden « Voor alle op 31 december 1979 lopende huurovereenkomsten waarvoor geen plaatsbeschrijving is opgemaakt ».

VERANTWOORDING

Gelet op de huidige voorschriften van het Burgerlijk Wetboek is het eerste lid overbodig.

Het tweede lid (opmaken van een plaatsbeschrijving na verschillende jaren van bewoning en gedurende de bewoning zelf) is volkomen utopisch en geen enkele ernstige deskundige kan zulks doen. Het hele meubilair zou moeten weggenomen worden, de elektrische, sanitaire en andere installaties zouden moeten worden uitgetest... De bewoner zou zeer veel betalen zonder dat het enig nut oplevert.

Art. 19

Dit artikel aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :

« Artikel 15 uitgezonderd, blijven de vóór 1 januari 1980 gesloten schriftelijke huurovereenkomsten geregeld bij de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die dateren van vóór de inwerkingtreding van deze wet, en zulks tot uiterlijk 31 december 1982. »

VERANTWOORDING

Het is onontbeerlijk dat niet alleen wordt gepreciseerd wat met de lopende overeenkomsten zal gebeuren op het stuk van de indexering (art. 1728bis dat 1753bis wordt), maar ook al het overige, en dat is erg veel : de tekst preciseert zulks wanneer hij stelt dat de vroegere huurovereenkomsten geregeld blijven door de bepalingen die van kracht waren toen ze werden gesloten. Dit is absoluut noodzakelijk en het ligt overigens volkomen in de lijn van de memorie van toelichting van het wetsontwerp, luidens welke « dit artikel de bedoeling heeft de partijen niet voor voldongen feiten te plaatsen, hen niet te sanctionneren voor zaken die ze niet konden weten » (punt 15, in fine, blz. 25). Voor alle lopende huurovereenkomsten mag bijgevolg alleen de indexering worden gewijzigd.

B) En ordre subsidiaire :

Au même § 1, n° 1, in fine du premier alinéa, remplacer les mots « de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué » par les mots « de la date de conclusion du bail ».

JUSTIFICATION

La présente loi doit permettre de sortir au plus tôt du système de blocage, c'est-à-dire dès le début de 1980.

Or, telles qu'elles sont présentées, les prescriptions retardent le déblocage au lieu de l'accélérer.

En effet, le loyer d'un bail conclu le 1^{er} décembre 1978 ne peut pas être adapté en 1979 (loi de blocage) et, en 1980, il ne pourrait être adapté qu'à la date anniversaire, c'est-à-dire le 1^{er} décembre 1980.

Ceci ne peut pas être la volonté du législateur.

L'adaptation doit donc pouvoir se faire dès le 1^{er} janvier 1980.

2) Au même § 1, n° 2, premier alinéa, remplacer les mots « de la date à laquelle le preneur a été mis en jouissance de l'immeuble loué » par les mots « de la date à laquelle le bail a été conclu ».

Art. 16

1) Supprimer le premier et le deuxième alinéa.

2) Au troisième alinéa, remplacer les mots « Pour ces mêmes baux, » par les mots « Pour tous les baux en cours le 31 décembre 1979, s'il n'a pas été établi d'état des lieux d'entrée, ».

JUSTIFICATION

L'alinéa 1 est inutile en raison des prescriptions actuelles du Code civil.

L'alinéa 2 (établissement d'un état des lieux après plusieurs années d'occupation et pendant cette occupation elle-même) est tout à fait utopique et irréalisable par un expert sérieux. Il faudrait enlever tout le mobilier et tester toutes les installations électriques, sanitaires et autres... Les frais pour l'occupant seraient importants et sans utilité.

Art. 19

Compléter cet article par un second alinéa, libellé comme suit :

« A l'exception de l'article 15, les baux écrits conclus avant le 1^{er} janvier 1980 continuent à être régis par les dispositions du Code civil antérieures à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ce jusqu'au 31 décembre 1982 au plus tard. »

JUSTIFICATION

Il est indispensable de préciser non seulement ce qui arrivera aux baux en cours au point de vue de leur indexation (art. 1728bis devenant 1753bis), mais également à tous les autres points de vue, et ils sont très nombreux : c'est ce que précise le texte en mentionnant que les anciens baux restent régis par les dispositions en vigueur au moment de leur conclusion. Ceci est indispensable et suit d'ailleurs rigoureusement l'esprit de l'exposé des motifs du projet de loi qui disposait au point 15, page 25, in fine « cet article vise à ce que les parties ne soient pas mises devant le fait accompli, à ne pas les sanctionner pour des règles qu'elles ne pouvaient connaître. Pour les baux en cours, la seule modification est donc celle relative à l'indexation. »

P. HAVELANGE