

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

14 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

I. — AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR MM. DEJARDIN

ET MOTTARD

Article 1

1) In fine du § 2, remplacer les mots « sont réductibles à celles-ci » par les mots « sont réduites de plein droit à celles-ci ».

JUSTIFICATION

La formulation actuelle conduit à penser que la réduction prévue à ce paragraphe pourrait n'être pas totale et de plein droit.

L'amendement a pour objet de lever cette équivoque en accentuant le caractère incontestablement impératif de la disposition.

2) Insérer un § 2bis (nouveau) rédigé comme suit :

« § 2bis. Le bailleur demande l'adaptation du loyer au preneur par lettre recommandée sans que les arriérés d'indexation puissent excéder trois mois. »

JUSTIFICATION

Le principe de l'adaptation facultative est notamment évoqué dans la proposition de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble (Doc. n° 765/1) à l'article 2, § 2.

Cet amendement vise à trancher par voie légale un problème qui a été résolu en sens divers par la jurisprudence : peut-on dire qu'il y a dans le chef du bailleur, qui omet à plusieurs reprises de réclamer des augmentations de loyers, renonciation tacite à se prévaloir des arriérés de majoration ?

Plusieurs décisions l'ont admis (J.P. Anvers, 1^{er} canton, 25 janvier 1961, J.J.P. 1962, 143; J.P. Ostende, 19 novembre 1968, Rechtsk. Weekblad., 1968-1969, col. 766; J.P. Namur, 1^{er} canton, 30 mars 1962, Jur. Liège, 1961-1962, p. 295; J.P. Liège, 2^e canton, 12 décembre 1968, Jur. Liège, 1968-1969, p. 159).

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 5 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

14 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEREN DEJARDIN

EN MOTTARD

Artikel 1

1) In fine van § 2, de woorden « kunnen tot die aanpassing ingekort worden » vervangen door de woorden « kunnen van rechtswege tot die aanpassing ingekort worden ».

VERANTWOORDING

De huidige formulering wekt de veronderstelling dat de inkorting waarin die paragraaf voorziet, onvolledig zou kunnen zijn en niet van rechtswege geschiedt.

Het amendement heeft tot doel die dubbelzinnigheid op te heffen door de nadruk te leggen op het onbetwistbaar dwingend karakter van de bepaling.

2) Een § 2bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« § 2bis. De verhuurder verzoekt de huurder bij aangezekende brief om aanpassing van de huurprijs zonder dat de indexeringsachterstallen drie maanden mogen overschrijden. »

VERANTWOORDING

Het beginsel van de facultatieve aanpassing wordt met name vastgelegd in artikel 2, § 2, van het wetsvoorstel tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (Stuk n° 765/1).

Het onderhavige amendement beoogt langs wettelijke weg een probleem te regelen dat door de rechtspraak op uiteenlopende wijze werd beslecht : kan men zeggen dat de verhuurder die herhaaldelijk nalaat verhoging van de huurprijs te vragen, stilzwijgend afziet van verhogingsachterstallen ?

Er zijn verscheidene rechterlijke beslissingen in die zin (Vredeger. Antwerpen, 1^e kantón, 25 januari 1961, J.J.P. 1962, 143; Vredeger. Oostende, 19 november 1968, Rechtsk. Weekblad, 1968-1969, kol. 766; Vredeger. Namen, 1^e kantón, 30 maart 1962, Jur. Liège, 1961-1962, blz. 295; Vredeger. Luik, 2^e kantón, 12 december 1968, Jur. Liège, 1968-1969, blz. 159).

Zie :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 5 : Amendementen.

MM. Pauwels et Raes (« Manuel permanent des baux à loyers et commerciaux ») estiment que c'est à tort et citent de nombreux extraits d'une jurisprudence en sens contraire (pages 117 et 118).

La 10^e chambre du tribunal civil de Liège ayant décidé dans un jugement du 25 décembre 1969 que les quittances délivrées contre paiement en espèces sont définitivement libératoires de loyers auxquels elles se rapportent et constituent « la preuve écrite de l'abandon de toute augmentation pour la période qu'elles concernent », les auteurs précédemment cités vont jusqu'à suggérer au bailleur une formule à apposer sur ladite quittance pour éviter ces effets.

S'il paraît logique et sain de ne pas faire supporter au preneur le soin de calculer l'augmentation de loyer et de payer automatiquement cette indexation, il est naturel d'éviter que le bailleur qui semble renoncer à cet indexation puisse après des mois, voire des années, réclamer des arriérés d'indexation qu'il a toujours omis de demander.

Cet amendement apportera une solution à ce problème et évitera ainsi des déboires tant au bailleur (vu que la jurisprudence semble ne pas être fixée) qu'au preneur.

Art. 2

1) A l'article 1728ter (nouveau), faire précéder le § 1 par un § 1^{er} (nouveau), libellé comme suit :

« § 1^{er}. Tous les frais et charges qui portent uniquement sur la propriété, sont à la charge du bailleur.
Tous les frais et charges qui portent sur un service au preneur, sont à la charge du preneur. »

JUSTIFICATION

Cet amendement avait été déposé au Sénat par plusieurs membres (Doc. Sénat n° 556/2, p. 56).

Le Ministre s'était dit convaincu que cet amendement n'avait pas de sens, puisque l'autorité publique qui décide d'un impôt ou d'une taxe, précise par la même occasion qui en est redevable.

L'objectif poursuivi par le présent amendement est justement d'éviter que le bailleur ne puisse mettre à charge du preneur des frais et charges incombant finalement à la propriété, puisque en vertu du § 2 de l'article 1728ter nouveau, toutes dispositions contractuelles contraires seront nulles.

Il convient de noter que l'auteur au Sénat de cet amendement avait accepté de le déplacer à l'article 7 du projet initial traitant du problème du précompte immobilier. La disposition de l'article 7 du projet ayant été retirée, l'amendement ne sera plus débattu.

Cet amendement a pour but d'établir une règle juridique générale sur la répartition des frais et charges entre parties. C'est ainsi notamment que le précompte immobilier ainsi que la prime d'assurance incendie du propriétaire-bailleur seront à sa charge sans possibilité pour lui d'en faire supporter le coût par le locataire.

2) Au dernier alinéa du § 1, entre les mots « consulter les documents » et les mots « au domicile de la personne » insérer les mots « et d'en prendre copie ».

JUSTIFICATION

Le Ministre avait affirmé en commission lors de l'examen du projet de loi temporaire du 31 décembre 1982 (Doc. Parl. n° 445/5, p. 17) que la consultation des documents impliquait également communication d'une photocopie.

Cela n'est pas évident et il est souhaitable pour éviter toutes tergiversations à ce sujet, puisque le preneur devrait dans cette hypothèse se déplacer pour « consulter » les documents, de l'autoriser expressément à en prendre copie, et ce afin de se réserver un moyen de preuve.

Le juge de paix a bien entendu autorité en cas de litige, d'ordonner la production des documents; il n'en demeure pas moins que le juge de paix ne recourra à cette disposition, que si le preneur, par les pièces qu'il produit, convainc le magistrat d'ordonner la production de l'ensemble de ces documents.

De heren Pauwels en Raes (« Manuel permanent des baux à loyers et commerciaux ») houden er een andere mening op na en zij halen talrijke uittreksels aan uit een andersluidende rechtspraak, blz. 117 en 118).

Nadat de tiende Kamer van de burgerlijke rechtbank van Luik in een vonnis dd. 25 december 1969 beslist had dat de kwijtingen die tegen betaling in specien worden afgegeven, als definitieve vereffening gelden van de huurprijs waarop zij betrekking hebben en « het schriftelijk bewijs leveren dat van iedere verhoging wordt afgezien voor de periode waarvoor zij zijn opgemaakt », stellen de voornoemde auteurs aan de verhuurders zelfs een formule voor die op die kwijting moet worden aangebracht om een dergelijke uitwerking te voorkomen.

Het is weliswaar logisch en gezond dat men het niet aan de huurder overlaat de verhoging van de huurprijs zelf te berekenen en dat men hem die indexering niet automatisch oplegt, maar het is even natuurlijk dat de verhuurder, die blijkbaar van die indexering heeft afgezien, maanden en zelfs jaren later geen indexeringsachterstallen mag eisen die hij vroeger nooit gevraagd heeft.

Dit amendement lost dit probleem op en zal zowel de verhuurder (aangezien de rechtspraak op dit punt blijkbaar niet vaststaat) als de huurder ontgoochelingen besparen.

Art. 2

1) In artikel 1728ter (nieuw), § 1 doen voorafgaan door een § 1^{er} (nieuw), luidend als volgt :

« § 1^{er}. Alle kosten en lasten die louter betrekking hebben op het eigendom, zijn ten laste van de verhuurder.
Alle kosten en lasten die betrekking hebben op een dienst voor de huurder, zijn ten laste van de huurder. »

VERANTWOORDING

Dit amendement werd door verschillende leden in de Senaat ingediend (Stuk Senaat n° 556/2, blz. 56).

De Minister zei ervan overtuigd te zijn dat het amendement geen zin had, aangezien de overheidsinstantie die beslist een belasting of een last te heffen, bij die gelegenheid preciseert wie belastingplichtig is.

Het voorliggende amendement wil juist voorkomen dat de verhuurder op de huurder kosten en lasten kan afwentelen die uiteindelijk de eigendom ten laste vallen, aangezien op grond van § 2 van het nieuwe artikel 1728ter alle strijdige bepalingen van de huurovereenkomst nietig zijn.

Er zij aangestipt dat de auteur van het amendement in de Senaat aanvaard had het over te hevelen naar artikel 7 van het oorspronkelijke ontwerp, dat betrekking had op het vraagstuk van de onroerende voorheffing. Aangezien de bepaling van artikel 7 van het ontwerp echter werd ingetrokken, kon het amendement niet worden besproken.

Onderhavig amendement wil een algemene rechtsregel voor de verdeling van de kosten tussen partijen vastleggen. Zo blijven met name de onroerende voorheffing en de premie voor de brandverzekering ten lasten van de eigenaar-verhuurder, zonder dat hij de mogelijkheid heeft de kosten ervan op de huurder af te wentelen.

2) In het laatste lid van § 1, op de derde laatste regel, tussen de woorden « de stukken in te zien » en de woorden « ten huize van » de woorden « en er afschrift van te nemen » invoegen.

VERANTWOORDING

De Minister heeft bij het onderzoek van het ontwerp van tijdelijke wet van 31 december 1982 (Stuk n° 445/5, blz. 17) in de commissie bevestigd dat de raadpleging van de stukken tevens de mededeling van een fotocopye impliceerde.

Dat is niet voor de hand liggend en om alle betwistingen ter zake te voorkomen ware het wenselijk, aangezien de huurder in dit geval zich ter plaatse moet begeven om de stukken « te raadplegen », hem uitdrukkelijk ertoe te machtigen er een copie van te nemen om aldus een bewijsmiddel in handen te hebben.

Uiteraard heeft de vrederechter de macht om bij een geschil de voorlegging van de stukken te bevelen; dat doet echter niets af aan het feit dat de vrederechter die bepaling eerst zal toepassen wanneer de huurder de magistraat met de stukken die hij voorlegt, ertoe kan brengen de voorlegging van al de bedoelde stukken te bevelen.

3) Compléter le même § 1 par un alinéa 5 rédigé comme suit :

« Toutefois, dans le cas où le domicile ou le siège de la personne assurant la gestion de l'immeuble à appartements multiples est situé dans un arrondissement judiciaire autre que celui de l'immeuble faisant l'objet de la gestion, une copie des documents devra être adressée au preneur à sa demande. »

JUSTIFICATION

Cet amendement vise seulement à remédier à une difficulté pratique, celle du locataire qui, pour pouvoir consulter les documents au siège d'une société de gérance, serait obligé de prendre une demi-journée complète de congé pour se déplacer et exercer son droit de consultation.

4) Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 1^{er} sont nulles. »

JUSTIFICATION

Cet amendement vise simplement à donner un caractère impératif au paragraphe 1^{er} nouveau.

Art. 5

1) In fine du § 1, supprimer les mots « sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toute voie de droit ».

JUSTIFICATION

La partie de phrase que le présent amendement tend à supprimer, ne manquera pas, si elle est conservée dans la loi, d'ouvrir la porte à une série de litiges parfois longs, puisqu'aussi bien le bailleur pourrait être autorisé à fournir la preuve par témoin, de ce que les lieux étaient en bon état au moment de l'entrée locative.

Quoi qu'il en soit, à défaut du seul document probant et complet, détaillant l'état des lieux à l'entrée locative, le juge ne pourra rendre que des décisions sous forme de cote plus ou moins mal taillée, renvoyant le plus souvent les parties dos à dos.

Puisque l'article 4 permet avec justesse et rigueur au bailleur de contraindre le locataire à un état des lieux locatif au moment de l'entrée dans ces lieux, il convient que l'on réserve une même rigueur à la sortie locative en refusant toute preuve contraire au bailleur négligent.

2) Compléter cet article par un § 3, rédigé comme suit :

« § 3. Si le bailleur a consenti en cours d'occupation à des améliorations effectuées aux frais du preneur, que celles-ci ont été constatées par un avenant conformément à l'article 1730, § 2, le preneur aura droit au moment de la restitution de la chose louée, à une indemnité correspondant à ces améliorations. »

JUSTIFICATION

Il peut être conforme à l'intérêt des deux parties d'effectuer en cours d'occupation des travaux consistant en une amélioration des lieux loués.

Dans la mesure où le preneur, occupant des lieux, sera le premier et principal bénéficiaire de ces améliorations, il est équitable qu'il ait à en supporter l'avance des frais.

Il serait dès lors non moins équitable que le bailleur retrouvant à la sortie locative des lieux améliorés et qu'il pourra dès lors donner en location à prix plus élevé, indemnise le locataire sortant d'une indemnité correspondant au prix payé par ce locataire pour effectuer les travaux d'amélioration, diminués le cas échéant par la vétusté.

3) Dezelfde § 1 aanvullen met een vijfde lid, luidend als volgt :

« Evenwel wanneer de woonplaats of de zetel van de persoon die het beheer waarneemt van het uit meerdere appartementen bestaande onroerend goed, gelegen is in een gerechtelijk arrondissement dat niet hetzelfde is als dat waarin het beheerde gebouw is gelegen, moet aan de huurder op zijn verzoek een afschrift van de stukken worden toegezonden. »

VERANTWOORDING

Dit amendement wil alleen een praktische moeilijkheid oplossen : het geval van de huurder die, om de stukken ter zetel van de beheerende maatschappij te raadplegen, verplicht is een halve of zelfs een hele dag vrijaf te nemen om de reis te maken en zijn recht van raadpleging uit te oefenen.

4) Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1^{er} en 1, zijn nietig. »

VERANTWOORDING

Dit amendement wil alleen een dwingend karakter geven aan de nieuwe paragraaf 1.

Art. 5

1) In fine van § 1, de woorden « behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd » weglaten.

VERANTWOORDING

Indien de zinsnede, die het onderhavige amendement wil schrappen, in de wettekst wordt gehandhaafd, zal ze ongetwijfeld aanleiding geven tot soms langdurige geschillen, aangezien de verhuurder nu eenmaal het recht zou hebben om middels een getuige het bewijs te leveren dat het gehuurde goed op het ogenblik van de aanvang van de huur in goede staat was.

Hoe dan ook, bij ontstentenis van het enige en volledige bewijsstuk, de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huur, zal de rechter slechts beslissingen kunnen nemen die maar ten dele met de werkelijkheid overeenstemmen en die meestal het geschil tussen de partijen niet oplossen.

Aangezien artikel 4 in nauwkeurige en strikte termen de verhuurder in staat stelt de huurder te verplichten een plaatsbeschrijving van het gehuurde goed op de maken op het ogenblik dat de huur ingaat, moet men even strikt stellen dat aan een nalatige verhuurder wordt geweigerd enig tegenbewijs bij het beëindigen van de huur te leveren.

2) Dit artikel aanvullen met een § 3, luidend als volgt :

« § 3. Indien de verhuurder, in de loop van de overeenkomst, heeft ingestemd met verbeteringswerken op kosten van de huurder en die werken vastgesteld zijn in een bijvoegsel overeenkomstig artikel 1730, § 2, heeft de huurder op het ogenblik van de teruggave van het gehuurde goed, recht op een vergoeding die overeenstemt met die verbeteringswerken. »

VERANTWOORDING

Beide partijen kunnen er belang bij hebben in de loop van de huurovereenkomst werken uit te voeren die een verbetering betekenen voor het gehuurde goed.

Aangezien de huurder die het goed betreft, de eerste en voorname begunstigde is van die verbeteringswerken, is het maar billijk dat hij daarvan voorlopig de kosten draagt.

Maar het is niet minder billijk dat de verhuurder die, na het vertrek van de huurder, zijn goed in een betere staat terugvindt zodat hij het tegen een hogere prijs kan verhuren, de uittrekkende huurder een vergoeding betaalt die overeenstemt met de prijs die de huurder betaald heeft voor de werken, desgevallend verminderd met een percentage wegens veroudering.

Art. 6

1) Au § 1, cinquième et sixième lignes, remplacer les mots « consistant en une somme d'argent » par le mot « financière ».

JUSTIFICATION

La garantie locative ne consiste pas exclusivement en une somme d'argent, mais également en bons de caisse ou en obligations.

Il paraît logique dans cette hypothèse d'étendre le champ d'application de l'article 6, en exigeant que ces titres soient placés par les parties sur un compte individualisé, tel qu'un carnet de dépôt — titre ouvert au nom du locataire.

Les intérêts produits par ce titre pourront être pareillement capitalisés.

2) Après le premier alinéa du même § 1, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

« La garantie ne peut être supérieure à un montant équivalent à 3 mois de loyer dans l'hypothèse d'une disposition écrite, ni équivalent à un mois de loyer en l'absence d'une telle disposition. »

JUSTIFICATION

Cet amendement reprend le principe consacré par le projet initial n° 415/1; ce texte était adopté par la commission de la Chambre et le gouvernement dans son amendement 120/22, avait maintenu les montants maxima prévus pour la garantie locative.

Le projet transmis par le Sénat a supprimé les montants maxima de garantie locative.

On ignore pourquoi une telle disposition a été abandonnée, car elle ne fait que consacrer une coutume généralement bien établie, auxquelles les rares exceptions constituent souvent des abus.

3) Après le premier alinéa du même § 1, insérer un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Pour les baux relatifs à un autre bien immeuble que le logement constituant l'habitation principale du preneur et donné à bail pour une durée maximale de 9 ans, les parties peuvent convenir d'une garantie constituée de la même façon. »

JUSTIFICATION

L'actuel projet ne permet pas que la disposition relative à la garantie locative soit appliquée à d'autres genres de baux que ceux relatifs à l'habitation principale du preneur, ni à des baux antérieurs à la loi.

Comme un privilège ne peut exister que par l'effet de la loi, les propriétaires et locataires pourraient, pour d'autres baux que celui prévu par la loi, convenir que la garantie sera placée sur un compte au nom du locataire, mais ils ne pourraient convenir que le propriétaire aura un privilège sur ce compte et s'ils en convenaient, cette convention ne serait pas opposable au tiers.

Aussi, pour les autres baux que celui prévu au projet, les propriétaires continueront à prétendre que, n'ayant pas de privilège sur les montants déposés par le locataire sur un compte bloqué en banque au nom du locataire, ils ne peuvent se satisfaire de ce moyen et continueront à exiger le dépôt de la garantie entre leurs mains.

Ce qui paraît le plus incohérent dans le projet actuel, c'est que le privilège donné au bailleur est donné pour une location de logement et par conséquent dans les cas où la plupart du temps le propriétaire n'a pas à craindre la faillite de son locataire, alors que ce système n'est pas valable pour les locations de bureaux, ateliers, magasins, etc., locations dans lesquelles où il y a le plus de risques de voir le locataire déclaré en faillite ou saisi par ses créanciers.

Sans vouloir entrer dans la discussion relative au caractère obligatoire du dépôt en banque de la garantie, le présent amendement vise, à partir du moment où l'on rend ce système obligatoire pour un genre déterminé de baux, à l'autoriser de façon facultative pour tous les baux.

D'ailleurs, en donnant la possibilité pour tous les baux de déposer la garantie en banque au nom du locataire avec privilège du bailleur sur ces montants, on ôterait aux propriétaires le prétexte qu'ils invoquent habituellement pour exiger que la garantie soit versée entre leurs mains de crainte de voir le compte saisi par le curateur ou les créanciers du locataire.

Art. 6

1) In § 1, op de vijfde en de zesde regel, de woorden « een waarborg stelt die bestaat in een som geld » vervangen door de woorden « een financiële waarborg stelt ».

VERANTWOORDING

De huurwaarborg is niet beperkt tot een geldsom, maar kan eveneens in kasbons of obligaties worden gegeven.

Derhalve moet in dat geval het toepassingsgebied van artikel 6 worden uitgebreid door te bepalen dat die effecten door de partijen op een geïndividualiseerde rekening moeten worden geplaatst, die net zoals een depositoboekje, op naam van de huurder wordt geopend.

De opbrengst van die effecten zou op dezelfde wijze worden gekapitaliseerd.

2) Na het eerste lid van dezelfde § 1, een nieuw lid invoegen, luidend als volgt :

« De waarborg mag niet hoger zijn dan een bedrag gelijk aan de huurprijs van drie maanden in geval van schriftelijke huurovereenkomst, noch hoger dan de huurprijs van één maand bij gebreke aan een dergelijke overeenkomst. »

VERANTWOORDING

Dit amendement neemt het principe over dat in het oorspronkelijke ontwerp n° 451/1 was vastgelegd. Die tekst werd door de Kamercommissie aangenomen en de Regering had in haar amendement n° 120/22 de maximumbedragen voor de huurwaarborg gehandhaafd.

In het door de Senaat overgezonden ontwerp is het maximumbedrag van de huurwaarborg weggelaten.

Het is niet bekend waarom dat is gebeurd, want die bepaling is slechts de bevestiging van een vrij algemeen verspreid gebruik en de zeldzame uitzonderingen daarop zijn vaak een misbruik.

3) Na het eerste lid van dezelfde § 1, een nieuw lid invoegen, luidend als volgt :

« Voor de huurovereenkomsten betreffende een ander onroerend goed dan de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient en dat hem voor een duur van ten hoogste 9 jaar verhuurd is, kunnen de partijen overeenkomen dat een op dezelfde wijze gevormde waarborg zal worden gesteld. »

VERANTWOORDING

Met het onderhavige ontwerp kan de bepaling betreffende de huurwaarborg niet worden toegepast op andere soorten van huurovereenkomst dan die welke betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder noch op huurovereenkomsten die vóór de inwerking-treding van de wet gesloten werden.

Aangezien een voorrecht slechts kan bestaan voor zover het uit een wet voortvloeit, zouden de eigenaars en de huurders voor andere huurovereenkomsten dan die waarin de wet voorziet, kunnen overeenkomen dat de waarborg op een rekening ten name van de huurder geplaatst wordt, maar zij zouden niet kunnen overeenkomen dat de eigenaar een voorrecht op die rekening heeft en, mochten zij dat toch overeenkomen, dan zou die overeenkomst niet aan derden kunnen worden tegengeworpen.

Voor de andere huurovereenkomsten dan die waarin het ontwerp voorziet, kunnen de eigenaars dan ook blijven beweren dat, aangezien zij geen voorrecht hebben op de bedragen die door de huurder te zijnen name op een bij de bank geblokkeerde rekening geplaatst werden, zij geen genoeg kunnen nemen met dat procédé en dan ook blijven eisen dat de waarborg in hun handen gestort wordt.

Het meest onsamenvattende in het onderhavige ontwerp is wel het feit dat het aan de verhuurder verleende voorrecht betrekking heeft op de verhuring van een woning, in welk geval de eigenaar doorgaans niet bevreesd hoeft te zijn dat zijn huurder failliet gaat, terwijl zulks niet geldt voor de verhuring van kantoren, werkplaatsen, magazijnen enz., waarbij een groter risico bestaat dat de huurder failliet verklaard wordt of dat zijn schuldeisers beslag leggen op zijn goederen.

Zonder de discussie over het verplicht karakter van het deponeren van de waarborg bij een bank te willen heropenen, beoogt dit amendement, wanneer deze regeling voor een bepaalde soort van huurovereenkomsten verplicht gesteld wordt, ze voor alle andere huurovereenkomsten mogelijk te maken.

Door voor alle huurovereenkomsten de mogelijkheid te bieden de waarborg bij een bank ten name van de huurder te deponeren, waarbij de verhuurder een voorrecht krijgt op die bedragen, zouden de eigenaars trouwens niet langer gebruik kunnen maken van het voorwendsel dat zij gewoonlijk invoeren om te eisen dat de waarborg in hun handen gestort wordt omdat zij vrezen dat de schuldeisers van de huurder beslag zullen leggen op de rekening.

Il n'est actuellement pas agréable pour un propriétaire de dire à son candidat locataire qu'il veut recevoir en main la garantie locative parce qu'il n'a pas de privilège sur le compte qui serait ouvert au nom du locataire et qu'il craint la faillite ou la saisie des biens de celui-ci.

Art. 12

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Sauf accord des parties, l'article 1752bis du Code civil ne s'applique pas aux baux en cours. »

JUSTIFICATION

Il n'y a aucune raison de limiter l'autonomie de la volonté des parties par une disposition aussi impérative que celle de l'article 12 du projet lorsque celles-ci conviennent dans leur intérêt commun de donner privilège au bailleur sur l'actif du compte sur lequel par hypothèse le preneur déposerait la garantie locative.

Cet amendement reste dans la ligne de notre précédent amendement à l'article 6 tendant à autoriser conformément à l'article 1752bis (nouveau) la constitution d'une garantie locative avec privilège au bénéfice du bailleur, dans le cas de baux portant sur d'autres biens immeubles que le logement constituant l'habitation principale du preneur.

La justification de cet amendement peut donc être tenue pour intégralement reproduite ici.

C. DEJARDIN
J. MOTTARD
R. COLLIGNON

II. — AMENDEMENT EN ORDRE SUBSIDIAIRE

PRÉSENTÉ PAR M. COLLIGNON

A L'AMENDEMENT DE M. DIERICKX

(Doc. 807/3-I)

Remplacer les articles du projet de loi par ce qui suit :

« Article 1

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

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

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

JUSTIFICATION

Il convient que le parlement puisse analyser la réforme du contrat de louage de biens immeubles en toute sérénité.

R. COLLIGNON

Het is vandaag de dag voor een eigenaar niet bepaald aangenaam aan zijn toekomstige huurder te moeten meedelen dat hij de huurwaarborg zelf wil bewaren omdat hij geen voorrecht heeft op de rekening die ten name van de huurder geopend zal worden en hij vreest dat hij failliet zal worden verklaard of dat beslag zal worden gelegd op zijn goederen.

Art. 12

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Behoudens instemming van de partijen is artikel 1752bis niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten. »

VERANTWOORDING

Er is geen reden om de vrije wil van de partijen te beperken door een zo dwingende bepaling als dit van artikel 12 van het ontwerp, wanneer die partijen in hun beider belang overeenkomen om aan de verhuurder een voorrecht te geven op de rekening waarop, bij onderstelling, de huurder de huurwaarborg zal deponeren.

Dit amendement ligt in de lijn van ons vorig amendement op artikel 6, dat er, conform artikel 1752bis (nieuw) toe strekt het stellen van een huurwaarborg mogelijk te maken met een voorrecht ten behoeve van de verhuurder ingeval het om huurovereenkomsten gaat die betrekking hebben op andere onroerende goederen dan de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient.

De verantwoording van dat amendement kan derhalve geacht worden hier volledig te zijn overgenomen.

II. — AMENDMENT IN BIJKOMENDE ORDE

VOORGESTELD DOOR DE HEER COLLIGNON

OP HET AMENDEMENT VAN DE HEER DIERICKX

(Stuk 807/3-I)

De artikelen van het wetsontwerp vervangen door wat volgt :

« Artikel 1

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

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1984. »

VERANTWOORDING

Het parlement dient in staat te worden gesteld de hervorming van de huur van onroerende goederen in alle sereniteit te onderzoeken.

III. — AMENDEMENT
PRÉSENTÉ PAR M. DEJARDIN

Art. 10

Ajouter un littéra c), libellé comme suit :

« c) Sont exemptés de l'adaptation du loyer, les baux concernant des habitations reconnues victimes du séisme du 8 novembre 1983 et situées dans la zone déclarée sinistrée et ce pour une période d'un an, à dater de la date d'application prévue par la présente loi. »

C. DEJARDIN

IV. — AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR M. BAJURA

Article 1

Compléter le § 2 par ce qui suit :

« Si l'adaptation est demandée 3 mois au moins après le mois où l'adaptation pouvait être exigée, le preneur dispose d'un délai égal au moins à la moitié de la période pour laquelle l'adaptation rétroactive est demandée pour apurer celle-ci. »

Art. 13

A la deuxième ligne supprimer le mot « peut » et remplacer dans les 3 alinéas l'infinitif par le présent.

JUSTIFICATION

Si le gouvernement modère les revenus en 1984, il doit s'engager à modérer les loyers.

D. BAJURA

V. — SOUS-AMENDEMENT
PRÉSENTÉ PAR M. BAERT
A SON AMENDEMENT ANTERIEUR
(Doc. 807/5-I)

Art. 6

Entre les mots « le preneur » et le mot « donne » insérer les mots « d'un logement constituant son habitation principale ».

III. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER DEJARDIN

Art. 10

Een letter c) toevoegen, luidend als volgt :

« c) Voor een periode van een jaar, te rekenen van de datum van de inwerkingtreding van deze wet, zijn van de aanpassing van de huurprijs vrijgesteld, de huurovereenkomsten betreffende woningen waarvan bevonden is dat ze getroffen worden door de aardbeving van 8 november 1983 en die in de geteisterd verklaarde zone gelegen zijn. »

IV. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER BAJURA

Artikel 1

Paragraaf 2 aanvullen met wat volgt :

« Indien de aanpassing gevraagd wordt ten minste 3 maanden na de maand waarin de aanpassing geëist kon worden, beschikt de huurder over een termijn die ten minste gelijk is aan de helft van de periode waarvoor de aanpassing met terugwerkende kracht gevraagd wordt, om die periode aan te zuiveren. »

Art. 13

Op de tweede regel, het woord « kan » weglaten en in de drie alinea's de infinitief door de tegenwoordige tijd vervangen.

VERANTWOORDING

Indien de regering de inkomsten in 1984 matigt, moet zij zich verbinden de huurprijzen te matigen.

V. — SUBAMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER BAERT
OP ZIJN VROEGER AMENDEMENT
(Stuk 807/5-I)

Art. 6

Tussen de woorden « Indien de huurder » en het woord « ongeacht » de woorden « van een woning die hem tot hoofdverblijfplaats dient » invoegen.

F. BAERT