

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

16 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage de biens immeubles

PROPOSITION DE LOI relative aux contrats de louage

PROPOSITION DE LOI réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE ⁽¹⁾ PAR MM. BOURGEOIS ET VAN BELLE

⁽¹⁾ Composition de la Commission :

Président : M. L. Remacle.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, Mme Detiège, MM. Glinne, Leclercq, Mottard, Van den Bossche, N. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans.

B. — Suppléants : Mme Demeester-De Meyer, MM. le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, Mme Brenez, MM. Dejardin, J.-J. Delhaye, Tobback, Vanvelthoven, Willockx, N. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers.

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 à 8 : Amendements.

450 (1982-1983) :

- N° 1 : Proposition de loi.
- N° 2 : Amendements.

765 (1983-1984) :

- N° 1 : Proposition de loi.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

16 DECEMBER 1983

WETSONTWERP betreffende de huur van onroerende goederen

WETSVOORSTEL betreffende de huurovereenkomsten

WETSVOORSTEL tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

VERSLAG NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE ⁽¹⁾ UITGEBRACHT DOOR DE HEREN BOURGEOIS EN VAN BELLE

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer L. Remacle.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Gehlen, Grafé, L. Remacle, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — Brouhon, Collignon, Mevr. Detiège, de heren Glinne, Leclercq, Mottard, Van den Bossche, N. — De Groot, Henrion, Huylebrouck, Mundeleer, Van Belle, Van de Velde. — Baert, Belmans.

B. — Plaatsvervangers : Mevr. Demeester-De Meyer, de heren le Hardy de Beaulieu, J. Michel, Piot, Steverlynck, Thys, Wauthy, Willems. — Baudson, Bossuyt, Mevr. Brenez, de heren Dejardin, J.-J. Delhaye, Tobback, Vanvelthoven, Willockx, N. — Barzin, A. Claes, De Decker, De Grève, De Winter, Klein, Verberckmoes. — R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers.

Zie :

807 (1983-1984) :

- Nr 1 : Wetsontwerp.
- Nrs 2 tot 8 : Amendementen.

450 (1982-1983) :

- Nr 1 : Wetsvoorstel.
- Nr 2 : Amendementen.

765 (1983-1984) :

- Nr 1 : Wetsvoorstel.

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — Exposé du Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Réformes institutionnelles

La communication du Gouvernement, faite au Parlement le 16 mars 1983 par le Premier Ministre, précise que « l'activité de la construction, tant pour les nouvelles constructions que pour les réparations, l'isolation et la rénovation, sera stimulée. Ainsi, un projet de loi définitive sur les contrats de louage sera déposé. L'affectation à la construction des capitaux disponibles sera favorisée. Les mesures à convenir lors de la table ronde seront mises en œuvre ».

C'est le projet de loi définitive qui est soumis à la commission.

La déclaration gouvernementale lie bien le dépôt du projet à la volonté de relance de l'activité de la construction. En effet le secteur de la construction est en plein marasme. En outre, une dégradation du patrimoine immobilier est constatée. Or, la Belgique compte plus de 2,5 millions de propriétaires pour moins de 10 millions d'habitants, ce qui représente une proportion que n'atteint aucun pays voisin.

Il s'agit là d'une particularité sociologique qui n'est pas étrangère à la prospérité du pays. Or, à partir de 1976-1977, on constate une brusque et importante désaffectation à l'égard du secteur immobilier.

Si certaines des causes de cette désaffectation viennent de l'extérieur, la plupart d'entre elles tiennent incontestablement au pouvoir politique national.

Le Vice-Premier Ministre rappelle la taxation des plus-values immobilières, le projet de loi de préemption, la menace d'une législation régressant les rapports entre propriétaire et locataire d'une manière autoritaire (il s'agit là de projets de loi déjà examinés au Parlement et auxquels le Vice-Premier Ministre fera allusion) et bien sûr également les lois de blocage des loyers.

Le résultat de ces mesures ne s'est pas fait attendre. En moins de 5 ans, le secteur le plus prospère de notre économie s'est véritablement effondré. Les faillites se sont succédé, engendrant un chômage qui dépasse 40 % de l'emploi dans le secteur. Cette réduction de l'activité s'est traduite pour le Trésor par d'importantes moins-values fiscales et des cotisations sociales, ainsi que par un accroissement des transferts sociaux (chômage).

La crise immobilière commencée en 1976 a atteint, dès 1980, des proportions catastrophiques. Pour les dix premiers mois de 1981, la régression de la demande de logements neufs fut de 39 % pour les maisons unifamiliales et de 40 % pour les appartements.

Les diverses lois de blocage qui se sont succédé depuis 1975 prennent une part importante dans les causes de désaffectation à l'égard de l'immobilier. Elles ont créé une perte de confiance dans ce secteur particulièrement sensible au climat général.

C'est pourquoi le Gouvernement a prévu en mars 1983 qu'un projet de loi définitive sur les contrats de louage serait déposé, ce projet devant précisément mettre fin aux lois de blocage des loyers et donc contribuer à la relance du secteur immobilier. Le présent projet comporte ainsi d'une part, des dispositions assurant la transition avec la longue période de blocage des loyers que nous avons connue et d'autre part, d'autres dispositions modificatives du Code civil.

DAMES EN HEREN,

I. — Uiteenzetting van de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en van Institutionele Hervormingen

In de op 16 maart 1983 aan het Parlement door de Eerste Minister gedane mededeling van de regering wordt gezegd dat « de bouwactiviteit, zowel voor nieuwbouw als voor herstellingen, isoëring en vernieuwbouw zal worden aangewakkerd. Een ontwerp van definitieve wet inzake de huurcontracten zal worden ingediend. De aanwending van beschikbare kapitalen voor de bouw zal worden bevorderd. De maatregelen die zullen worden overeengekomen op de Ronde Tafelconferentie, zullen worden doorgevoerd ».

Dat definitieve wetsontwerp wordt thans aan de Commissie voorgelegd.

In de regeringsverklaring wordt duidelijk het verband gelegd tussen de indiening van het ontwerp en het voornemen om de bouwactiviteit te stimuleren. De bouwnijverheid bevindt zich immers in volle crisis. Bovendien wordt een ontwaarding van het onroerend bezit geconstateerd. Nu telt België meer dan 2,5 miljoen eigenaars voor minder dan 10 miljoen inwoners, wat een verhouding is die in geen enkel naburig land wordt bereikt.

Dat is een sociologische eigenaardigheid die niet vreemd is aan de voorspoed van ons land. Wij constateren echter dat er sedert 1976-1977 een plotseling en aanzienlijk gebrek aan interesse voor de vastgoedsector is.

Bepaalde oorzaken daarvan moeten worden gezocht buiten de sector, maar meeste oorzaken houden verband met het beleid van het nationaal politiek gezag.

De Vice-Eerste Minister herinnert aan de belasting op de meerwaarden in de vastgoedsector, het wetsontwerp op de verkoop, de bedreiging die uitgaat van een wetgeving die de betrekking tussen eigenaars en huurders op een zeer autoritaire manier zou regelen (het gaat hier om wetsontwerpen die reeds in het Parlement werden behandeld en waarop de Vice-Eerste Minister zinspeelt) en ongetwijfeld ook de wetten op de blokkering van de huurprijzen.

Het resultaat van die maatregelen heeft niet op zich laten wachten. In minder dan 5 jaar tijds is de meest welvarende sector van ons bedrijfsleven helemaal in elkaar gezakt. De faillissementen hebben elkaar opgevolgd, wat een werkloosheid tot gevolg had die meer dan 40 % van het aantal werknemers in die sector tot gevolg had. Het teruglopen van die activiteit resulteerde voor de Schatkist in een aanzienlijke vermindering van de belastingopbrengst en van de sociale bijdragen, evenals in een vermeerdering van de sociale transferts (werkloosheid).

De in 1976 begonnen crisis in de vastgoedsector bereikte vanaf 1980 catastrofale proporties. Gedurende de eerste 10 maanden van 1981 liep de vraag naar nieuwe woningen met 39 % achteruit voor eengezinswoningen en met 40 % voor appartementen.

De verschillende blokkeringswetten die sedert 1975 zijn aangenomen, zijn wel de grootste oorzaak van het gebrek aan interesse voor de vastgoedsector. Zij hebben het geloof in die sector teloor doen gaan, een sector die bovendien bijzonder gevoelig is voor het algemeen klimaat.

Daarom heeft de Regering in maart 1983 een definitief wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten uitgewerkt, dat aan de blokkering van de huurprijzen een einde moet maken en aldus moet bijdragen tot de stimulering van de vastgoedsector. Het onderhavige ontwerp bevat dan ook bepalingen die de overgang met de lange periode van blokkering van de huurprijzen mogelijk maken, naast andere bepalingen die het Burgerlijk Wetboek wijzigen.

Lors de l'élaboration de ces dispositions modifiant le Code civil, il a été tenu compte dans une mesure très large des débats qui ont eu lieu devant le Parlement tant lors de l'examen du projet de loi déposé le 30 mai 1978 par le gouvernement de l'époque, projet qui contenait une réforme globale de la législation sur le louage, projet amendé par le Gouvernement le 22 mai 1979, que lors de la discussion des différentes lois de blocage. Il a également été tenu compte des avis émis par le Conseil d'Etat.

Le projet contient des dispositions sur lesquelles un accord avait été obtenu.

Il ne modifie pas les principes contenus dans le Livre III, Titre VIII, chapitre II, du Code civil, mais vise seulement à compléter certaines dispositions en fonction des conceptions contemporaines.

Dans la section relative au louage de biens immeubles en général, il est inséré trois articles nouveaux. Il s'agit de l'adaptation des loyers au coût de la vie, du paiement des frais et charges et de la restitution des sommes payées indûment par le preneur.

Selon la règle générale qui a été adoptée, le loyer ne peut être adapté qu'une fois par année de location, et au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Le loyer adapté ne peut être supérieur au loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. Ceci implique que les parties peuvent utiliser une autre formule, pourvu cependant que le montant du loyer ne dépasse pas celui résultant de l'application de la formule légale.

Pour être visée par la disposition, la clause prévoyant l'adaptation du loyer doit se référer au coût de la vie et non à un critère qui, tout en tenant compte d'un élément éventuellement en rapport avec le coût de la vie, ne prétend pas représenter celui-ci. Ainsi, par exemple, l'adaptation du loyer en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires ou des revenus du preneur, n'est pas visée par la disposition, bien que cette évolution ne soit pas sans rapport avec l'évolution du coût de la vie.

L'article 1728^{ter}, inséré dans le Code civil par le projet, prévoit que les frais et charges, outre le cas où ils sont fixés forfaitairement, doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Le preneur peut en demander la justification.

Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation de production des documents est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte au preneur ou à son mandataire, de consulter les documents chez la personne qui assure la gestion de l'immeuble.

L'article 1728^{quater} dispose que le preneur obtiendra le remboursement des sommes qu'il a indûment payées au bailleur. Un délai de prescription est toutefois prévu : l'action en recouvrement se prescrit par un an à partir de l'envoi de la demande et ne peut concerner que les montants échus et payés au maximum 5 années avant la demande.

— Le projet prévoit également une nouvelle version des deux articles du Code civil, 1730 et 1731, qui concernent l'état des lieux. Bien que les principes de base énoncés dans le Code civil

Bij het opstellen van de bepalingen, die een wijziging aanbrengen in het Burgerlijk Wetboek, werd in aanzienlijke mate rekening gehouden met de debatten in het parlement tijdens de behandeling van het wetsontwerp dat op 30 mei 1978 door de toenmalige regering werd ingediend — een ontwerp dat een globale hervorming van de wetgeving op de huurovereenkomsten inhoudt en dat door de regering op 22 mei 1979 werd gewijzigd —, zowel als met de debatten naar aanleiding van de behandeling van de verschillende blokkeringswetten. Ook werd rekening gehouden met de door de Raad van State uitgebrachte adviezen.

Het ontwerp bevat bepalingen waarover een consensus tot stand was gebracht.

Het brengt geen wijzigingen aan in de beginselen die vervat zijn in boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, maar het wil slechts een aantal daarvan aanvullen met inachtneming van de eigentijdse opvattingen.

In de afdeling die betrekking heeft op de huur van onroerende goederen in het algemeen worden drie nieuwe artikelen ingevoegd. Zij betreffen de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, de betaling van de kosten en lasten en de teruggave van bedragen die ten onrechte door de huurder zijn betaald.

Overeenkomstig de algemene regel die werd aangenomen, mag de huurprijs slechts eenmaal per huurjaar worden aangepast en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De aangepaste huurprijs mag niet hoger liggen dan de basishuurprijs, vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Zulks houdt in dat de partijen een andere formule kunnen toepassen, met dien verstande nochtans dat het bedrag van de huurprijs niet hoger mag zijn dan die welke voortvloeit uit de toepassing van de wettelijke formule.

Opdat het beding dat voorziet in de aanpassing van de huurprijs onder die bepaling zou kunnen vallen, moet het een verwijzing inhouden naar de kosten van levensonderhoud en niet naar een criterium dat weliswaar rekening houdt met een factor die eventueel in verband staat met de kosten van levensonderhoud, maar geenszins representatief daarvoor wil zijn. Zo wordt bij voorbeeld in de bepaling geen rekening gehouden met de aanpassing van de huurprijs op grond van de ontwikkeling van de omzet of van het inkomen van de huurder, hoewel een dergelijke ontwikkeling ook verband houdt met de kosten van levensonderhoud.

Artikel 1728^{ter}, dat door het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, bepaalt dat de kosten en lasten, behalve wanneer die in vaste bedragen worden vastgesteld, met reële uitgaven moeten overeenstemmen en elk in een afzonderlijke rekening moeten worden opgegeven. De huurder kan rechtvaardiging daarvan vragen.

In het geval van een onroerend goed bestaande uit meerdere appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon, wordt aan de verplichting inzake de voorlegging van die stukken voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en de lasten doet toekomen en aan de huurder of aan zijn gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien bij de persoon die het beheer van het onroerend goed waarneemt.

Artikel 1728^{quater} bepaalt dat de huurder terugbetaling kan bekomen van al wat hij te veel betaald heeft aan zijn verhuurder. Er wordt evenwel in een verjaringstermijn voorzien : alle vorderingen verjaren één jaar na de verzending van het verzoek tot teruggave en de vordering kan slechts betrekking hebben op sommen die vervallen en betaald zijn maximum vijf jaar voorafgaand aan het verzoek.

— Het ontwerp beoogt ook een nieuwe lezing van de twee artikelen van het Burgerlijk Wetboek die de plaatsbeschrijving betreffen (de artikelen 1730 en 1731). Hoewel de basisprincipes

soient maintenus, ces articles sont restructurés et des dispositions complémentaires sont insérées. Comme c'est déjà le cas actuellement, chacune des parties peut exiger qu'un état des lieux soit dressé contradictoirement et à frais communs.

L'état des lieux devra cependant dorénavant être « détaillé », c'est-à-dire que les diverses parties du bien devront être décrites de manière circonstanciée. Une clause de style du type « l'immeuble est en bon état d'entretien » ne pourra plus être considérée comme un état des lieux. De plus, il sera dorénavant possible de dresser un avenant à l'état des lieux si des modifications importantes ont été apportées à l'immeuble.

Le délai dans lequel l'état des lieux doit être dressé est précisé. Si les parties ne se mettent pas d'accord pour établir l'état des lieux ou l'avenant, il peut être recouru au juge de paix qui désignera un expert.

— Le projet insère également un nouvel article 1752*bis* dans le Code civil. Cet article est relatif à la garantie, consistant en une somme d'argent, donnée par le preneur pour assurer le respect de ses obligations. La disposition ne concerne que les baux de logements constituant l'habitation principale du preneur et d'une durée maximale de neuf ans.

La garantie, consistant en une somme d'argent, doit être placée par les parties, sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès d'une institution financière. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés.

Le bailleur acquiert, par le seul fait du placement, privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution des obligations du preneur.

Ce compte sera débloqué et les sommes seront attribuées à l'une ou l'autre des parties, tant en principal qu'en intérêt, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire. Il est prévu, afin d'accélérer la procédure de déblocage de la garantie, que la décision du juge de paix est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

— Le projet prévoit en outre, et il s'agit d'une disposition insérée dans le texte lors de son examen par la Commission de la Justice, que lorsqu'un bail relatif aux logements qui constituent la résidence principale du preneur, vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander une prorogation. Il est précisé que la prorogation ne peut être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Sauf accord expresse des parties, le juge détermine la durée de la prorogation, sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. Si la prorogation est accordée, le juge peut, s'il estime équitable, accorder à la demande du bailleur une augmentation du loyer.

Cette disposition qui constituera un article 1759*bis* du Code civil est une disposition définitive, totalement distincte des dispositions transitoires que comporte le projet. Tant les baux à durée déterminée, que ceux à durée indéterminée, peuvent faire l'objet de cette prorogation. Le preneur doit justifier de circonstances exceptionnelles.

Ce texte a été inséré en vue de tenir compte de certaines situations sociales qui ne peuvent être considérées comme abusives, mais trouvent leur origine dans les difficultés auxquelles le locataire est confronté. Ces circonstances exceptionnelles sont par exemple la grossesse, la maladie, le décès de l'un des membres de la famille du preneur.

van het Burgerlijk Wetboek ter zake behouden blijven, worden voornoemde artikelen geherstructureerd en worden er aanvullende bepalingen ingevoegd. Zoals thans reeds het geval is, kan elk van de partijen eisen dat een plaatsbeschrijving op tegenspraak en op gemene kosten wordt opgemaakt.

De plaatsbeschrijving zal voortaan echter « omstandig » moeten zijn, d.w.z. dat de verschillende onderdelen van het goed op gedetailleerde wijze moeten worden omschreven. Een uitdrukking in de aard van « het goed bevindt zich in uitstekende staat van onderhoud » zal niet meer als een plaatsbeschrijving kunnen gelden. Bovendien zal voortaan een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving kunnen worden opgemaakt indien belangrijke wijzigingen in het goed zijn aangebracht.

De termijn waarbinnen de plaatsbeschrijving moet worden opgemaakt, wordt nader gepreciseerd. Bereiken partijen geen overeenstemming over de plaatsbeschrijving of over het bijvoegsel, dan kan de zaak voor de vrederechter worden gebracht, die een deskundige zal aanwijzen.

— Voorts voegt het ontwerp een nieuw artikel 1752*bis* in het Burgerlijk Wetboek in. Dit artikel heeft betrekking op uit een som geld bestaande waarborg, die door de huurder ter nakoming van zijn verplichtingen wordt gesteld. Die bepaling heeft alleen betrekking op de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de woningen die de huurder tot hoofverblijfplaats dienen en voor ten hoogste 9 jaar werden gesloten.

De uit een som geld bestaande waarborg moet door de partijen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling worden gestort. De door de geplaatste geldsom opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd.

Door het enkele feit van de plaatsing verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op het actief van de rekening.

De rekening wordt gedeblokkeerd en de bedragen worden zowel in hoofdsom als in interesten aan de ene of de andere partij toegekend, mits ofwel een schriftelijk akkoord dat is opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst, ofwel een voor eensluidend afschrift van de uitgifte van rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Om het deblokken van de waarborg sneller te doen verlopen, is bepaald dat de beslissing van de vrederechter uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande verzet of hoger beroep.

— Deze bepaling werd in de tekst ingevoegd bij de bespreking ervan in de Senaatscommissie voor de Justitie. Voorts bepaalt het ontwerp dat, wanneer een huurovereenkomst met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofverblijfplaats dient, vervalt of ten gevolge van een opzegging eindigt, de huurder om een verlenging kan verzoeken. Deze bepaling kan echter slechts worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden. Behoudens uitdrukkelijk akkoord van de partijen bepaalt de rechter de duur van de verlenging zonder dat deze evenwel één jaar mag overschrijden. Wordt de verlenging toegestaan, dan kan de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs toekennen.

Die bepaling, die artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek zal worden, is een definitieve bepaling, die volkomen losstaat van de in het ontwerp vervatte overgangsbepalingen. Die verlenging kan zowel voor huurovereenkomsten van bepaalde tijd als voor die van onbepaalde tijd gelden. De huurder moet het bewijs leveren van het bestaan van buitengewone omstandigheden.

Die tekst werd ingevoegd om rekening te houden met bepaalde sociale toestanden die niet als een misbruik kunnen worden beschouwd, maar die hun oorsprong vinden in de moeilijkheden waarmee een huurder kan worden geconfronteerd. Uitzonderlijke omstandigheden zijn b.v. zwangerschap, ziekte of overlijden van een van de gezinsleden van de huurder.

Le juge devra par ailleurs vérifier si le bailleur ne se trouve pas lui aussi dans des circonstances exceptionnelles analogues. Le juge doit en effet statuer dans l'intérêt des deux parties. Il se pourrait par exemple que le bailleur se trouve confronté à une demande de prorogation introduite fort tardivement par le preneur, alors qu'il a déjà conclu un contrat de bail avec un nouveau locataire. Il ne peut bien entendu être accordé qu'une seule prorogation pour des circonstances exceptionnelles de même nature.

— Le projet insère un nouvel article 2273 dans le Code civil. Cet article pose de nouvelles règles de prescription.

L'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an. L'action des preneurs en recouvrement des sommes indûment payées se prescrit également par an.

Cette prescription commence à courir à partir de l'envoi de la lettre recommandée à la poste qui contient la demande en remboursement.

Le projet pose également une nouvelle règle de procédure. Un article 1344*bis* est inséré dans le Code judiciaire. Il prévoit que toute demande en matière de louage de choses peut être introduite devant le juge de paix par une requête écrite déposée au greffe.

Telles sont les dispositions modificatives du Code civil que contient le projet. La plupart de celles-ci sont impératives. Elles s'imposent donc aux parties quelles que soient les stipulations contractuelles. La sanction du non-respect de ces dispositions est la nullité ; il s'agit toujours d'une nullité relative.

..

La deuxième partie du projet concerne des dispositions qui permettent l'abrogation de la législation temporaire de blocage des loyers.

— La disposition réglant l'adaptation des loyers au coût de la vie est définitive. La formule d'adaptation, loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ, la date de l'adaptation, au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, sont ainsi définies. Il s'agit d'un nouvel article 1728*bis* du Code civil.

L'application de cet article du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur du projet est réglée par une disposition qui précise :

1) que pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer. Les adaptations ont lieu, durant les années suivantes, au jour anniversaire de l'adaptation précitée.

Le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982, dernière loi de blocage temporaire. L'indice de départ est celui du mois de décembre 1982.

2) pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1981, l'adaptation du loyer s'opère le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Le loyer de base est également constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 30 décembre 1982. L'indice de départ est celui du mois qui précède cette loi du 30 décembre 1982.

De rechter zal bovendien moeten nagaan of de verhuurder zich wellicht ook in gelijkaardige uitzonderlijke omstandigheden bevindt. Hij moet immers in het belang van beide partijen uitspraak doen. Het kan b.v. gebeuren dat de verhuurder zeer laattijdig kennis krijgt van een verzoek om verlenging terwijl hij reeds een huurovereenkomst met een nieuwe huurder heeft gesloten. Er kan vanzelfsprekend slechts één verlenging worden toegestaan om uitzonderlijke omstandigheden van dezelfde aard.

— Het ontwerp vervangt ook artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek door een nieuwe tekst. Daarin worden nieuwe regels inzake verjaring vastgesteld.

De vordering van de verhuurders met betrekking tot de betaling van de sommen die voortvloeien uit de aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte verjaart door verloop van een termijn van één jaar. De vordering van de huurders tot teruggave van de ten onrechte betaalde bedragen verjaart door verloop van een termijn van één jaar.

Die verjaring begint te lopen te rekenen vanaf de verzending van de ter post aangetekende brief met het verzoek tot terugbetaling.

Het ontwerp voorziet eveneens in een nieuwe rechtsplegingsregel. In het Gerechtelijk Wetboek wordt een artikel 1344*bis* ingevoegd waarin bepaald is dat elke vordering inzake de huur van goederen ingeleid wordt bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van het vredegerecht.

Tot daar de in het ontwerp vervatte wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek. Het grootste deel van die bepalingen zijn imperatieve voorschriften die de partijen dus binden, ongeacht de contractuele overeenkomsten. De sanctie voor de niet-naleving van die bepalingen is de nietigheid; deze laatste is steeds betrekkelijk.

..

Het tweede deel van het ontwerp heeft betrekking op de bepalingen die de afschaffing mogelijk maken van de tijdelijke wetgeving in verband met de blokkering van de huurprijzen.

— De bepaling die de aanpassing regelt van de huurprijzen aan de levensduurte is een definitieve regeling, waarbij de formule van de aanpassing, nl. de basishuur vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer, evenals de datum van de aanpassing, met name ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, geregeld worden. Die bepalingen vormen het nieuwe artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

De toepassing van dit artikel van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten die lopen op het ogenblik van de inwerkingtreding van het ontwerp is door volgende bepaling geregeld :

1) voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs. Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen op de verjaardag van de voormelde aanpassing.

De basishuurprijs is gelijk aan het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982 die de laatste tijdelijke wet tot blokkering van de huurprijs is. Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1982.

2) voor de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 1981 afgesloten zijn, mag de huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De basishuurprijs is ook hier gelijk aan het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 30 december 1982. Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de huurprijs ter uitvoering van genoemde wet van 30 december 1982 geschiedt.

Cette disposition du projet fait une distinction entre les baux conclus avant et à partir du 1^{er} janvier 1981 afin de retrouver un critère déjà défini dans la loi du 30 décembre 1982 et de permettre ainsi une continuité dans les dates d'adaptation des loyers.

Une autre disposition transitoire du projet porte prorogation des baux. Il n'est, en effet, pas mis fin brusquement au système de prorogation en vigueur, depuis 1975, sous l'empire des lois de blocage.

Ainsi, pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} janvier 1984, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1984 au plus tôt.

Pour les baux à durée déterminée, qui sont venus à échéance avant le 1^{er} janvier 1984, et qui ont été prorogés jusqu'au 31 décembre 1983, par la loi du 30 décembre 1982, l'échéance est reportée également au 30 juin 1984 au plus tôt.

Une disposition particulière règle la prorogation des baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur. Ces baux, qu'il s'agisse de baux à durée déterminée ou à durée indéterminée, qui viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé, dans le courant de l'année 1984, sont prorogés pour un an.

Le preneur peut quant à lui mettre fin au bail en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

Enfin, une disposition particulière du projet vise l'hypothèse où des mesures de modération des revenus seraient prises.

La loi du 11 avril 1983 prévoit, en effet, que le Gouvernement pourra prendre des mesures de modération des revenus du travail, afin de maintenir la compétitivité de l'économie par rapport à celle des principaux pays voisins. Si tel était le cas, le Gouvernement a estimé qu'à la modération des revenus du travail ne pouvait correspondre un accroissement illimité des autres catégories de revenus.

Le projet donne dès lors pouvoir au Roi de prendre, pour l'année 1984, et uniquement si des mesures de modération sont prises, des mesures réglant l'adaptation des loyers et la prorogation des baux. L'arrêté royal devra, en outre, prendre pour modèle les dispositions de la loi du 30 décembre 1982.

..

Le projet prévoit de surcroît l'abrogation de la loi du 1^{er} jour complémentaire an VII qui autorise les conscrits à résilier les engagements par eux contractés à raison des loyers fermes, etc... avant d'être appelés à l'activité de service.

La date de cette législation, le 1^{er} jour complémentaire an VII, a intrigué certains membres de la Commission de la Justice du Sénat. Un membre a relevé que le calendrier républicain français partageait l'année en 12 mois de 30 jours plus 5 ou 6 jours complémentaires.

Il est en outre précisé dans le rapport que ces 5 jours complémentaires étaient appelés les « jours sans-culottides » et ne faisaient partie d'aucun mois. L'année VII alla du 22 septembre 1798 au 16 septembre 1799. Le 1^{er} jour complémentaire de l'année VII fut donc le 17 septembre 1799.

Le Vice-Premier Ministre précise que ces jours complémentaires étaient des jours fériés, consacrés à la célébration de fêtes républicaines. Ainsi, on célébrait : le 1^{er} jour la vertu, le 2^e jour le génie, le troisième jour le travail, le quatrième jour l'opinion, le cinquième jour les récompenses, le sixième jour la révolution.

Deze bepaling van het ontwerp maakt een onderscheid tussen de huurovereenkomsten die respectievelijk vóór en na 1 januari 1983 zijn afgesloten, ten einde een criterium te handhaven dat reeds in de wet van 30 december 1982 vervat was; zodoende wordt de continuïteit mogelijk gemaakt in verband met de datum waarop de huurprijzen worden aangepast.

Een andere overgangsbepaling van het ontwerp heeft betrekking op de verlenging van de huurovereenkomsten. Er wordt immers geen bruusk einde gemaakt aan het systeem dat sinds 1975 in de diverse blokkeringswetten van kracht was.

Zo kan, voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd die vóór 1 januari 1984 zijn afgesloten, de aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1984.

Voor de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 en die ingevolge de wet van 30 december 1982 werden verlengd tot 31 december 1983, wordt de vervaldatum eveneens uitgesteld tot ten vroegste 30 juni 1984.

Een bijzondere bepaling regelt de verlenging van huurovereenkomsten die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen. Die huurovereenkomsten, of het nu gaat om overeenkomsten van bepaalde of van onbepaalde tijd en die in de loop van 1984 vervallen of eindigen ten gevolge van een opzegging door de verhuurder, worden verlengd voor één jaar.

De huurder kant van zijn kant de huur beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen.

Tenslotte bevat het ontwerp een bijzondere bepaling voor het geval dat maatregelen zouden worden genomen tot inkomensmatiging.

De wet van 11 april 1983 bepaalt immers dat de Regering maatregelen kan treffen inzake matiging van de inkomens uit arbeid ten einde het concurrentievermogen van het bedrijfsleven ten opzichte van onze voornaamste buurlanden te handhaven. De Regering heeft gemeend dat de inkomensmatiging niet gepaard mocht gaan met een ongebreidelde toename van andere soorten inkomsten.

Bijgevolg verleent het ontwerp aan de Koning de bevoegdheid om tijdens 1984 en uitsluitend indien matigingsmaatregelen worden genomen, een regeling te treffen inzake de aanpassing van de huurprijzen en de verlenging van de huurovereenkomsten. Het koninklijk besluit moet daarenboven voortgaan op de bepalingen van de wet van 30 december 1982.

..

Bovendien voorziet het ontwerp in de afschaffing van de wet van de eerste aanvullende dag van het jaar VII, die de lotelingen machtigt tot het beëindigen van de door hen aangegane verbintenissen inzake huur, pacht, enz. vooraleer in werkelijke dienst te gaan.

De datum van die wet, met name de eerste aanvullende dag van het jaar VII, heeft bij enkele leden van de Senaatscommissie voor de Justitie enkele vraagtekens opgeroepen. Een lid wees erop dat de Franse Republikeinse kalender het jaar verdeelde in twaalf maanden van 30 dagen en 5 of 6 aanvullende dagen.

Bovendien wordt in het verslag gepreciseerd dat die 5 aanvullende dagen « jours sans-culottides » werden genoemd en tot geen enkele maand behoorden. Het jaar VII ging van 22 september 1798 tot 16 september 1799. De eerste aanvullende dag van het jaar VII was bijgevolg 17 september 1799.

De Vice-Eerste Minister preciseert dat die aanvullende dagen feestdagen waren die werden gewijd aan de viering van Republikeinse feesten. Zo vierde men : de eerste dag de deugd, de tweede dag het vernuft, de derde dag de werkzaamheid, de vierde dag de gezindheid, de vijfde dag de beloning, de zesde dag de revolutie.

La loi de l'an VII, dont l'abrogation a été suggérée par le Conseil d'Etat, s'appliquait spécifiquement aux conscrits appelés à effectuer leur service militaire. Ces conscrits étaient des jeunes gens inscrits au rôle de la conscription, c'est-à-dire à l'appel au service militaire par tirage au sort. Dans la législation actuelle, il n'est évidemment plus question de conscrits, mais de la « milice », des « miliciens » et de « l'inscrit », c'est-à-dire le milicien porté sur les listes de milice.

..

Le Vice-Premier Ministre répond ensuite aux critiques formulées à l'encontre du projet.

Certains membres ont reproché au projet de ne pas mettre sur pied une réforme globale de la législation sur le contrat de louage contenue dans le Code civil. C'est bien entendu volontairement que le projet a un objet précis et limité. L'expérience du passé apprend qu'une pareille réforme globale n'a que fort peu de chance d'aboutir.

La volonté du Gouvernement a été de rédiger un texte qui, d'une part, permettait de mettre fin à la législation temporaire de blocage des loyers et d'autre part, d'apporter, par des modifications du Code civil, des solutions à des problèmes précis et urgents. Cette réforme ponctuelle peut quant à elle aboutir à bref délai.

Le Vice-Premier Ministre insiste sur le fait que s'il s'agit effectivement d'une réforme ponctuelle par rapport au projet de réforme globale déposé le 30 mai 1978 et, par voie d'amendement, le 22 mai 1979, il s'agit cependant d'une réforme définitive.

Le projet ne comporter pratiquement que des dispositions sur lesquelles un accord s'étant manifesté. Elles ont été extraites des textes soit du projet de réforme globale examiné à la Commission de la Justice de la Chambre, soit des diverses lois temporaires de blocage. Ainsi le projet forme un ensemble respectueux tant des intérêts des propriétaires que de ceux des locataires.

A cet égard, d'aucuns ont également fait valoir que la législation qui résulterait de l'adoption du projet serait essentiellement protectrice des propriétaires et tendrait à favoriser uniquement leurs intérêts.

Le Vice-Premier Ministre réfute cette allégation. En effet, s'il met fin aux différentes lois temporaires de blocage des loyers, le projet prévoit d'une part, des mesures transitoires, accordent aux locataires une importante prorogation des baux en cours et d'autre part, des dispositions qui les garantissent contre toute hausse brutale des loyers.

En outre, tout le monde est d'accord pour constater l'influence négative de la législation de blocage sur le marché immobilier, sur le secteur de la construction et sur la qualité du patrimoine immobilier.

Selon le Vice-Premier Ministre, tout le monde est également d'accord sur le fait que cette législation a considérablement compliqué, sur le plan juridique, les relations entre propriétaire et locataire et qu'elle a même introduit un élément de tension dans ces rapports entre propriétaire et locataire, notamment par l'incertitude qu'elle engendrait.

C'est en toute équité qu'il peut être mis fin à cette législation.

L'inflation se situera pour l'année 1983, aux environs de 7,5 %. L'inflation prévue pour 1984 se situera aux alentours de 5,5 à 6 %. Les arguments tenant au phénomène de l'inflation, qui ont été jadis avancés pour justifier la nécessité de l'adoption de lois de blocage n'ont donc actuellement plus cours.

De wet van het jaar VII, waarvan de afschaffing door de Raad van State was voorgesteld, was specifiek van toepassing op de lotelingen die hun dienstplicht moesten volbrengen. Die lotelingen waren jonge mannen die op de lotingslijst waren ingeschreven, met andere woorden die bij lottrekking voor legerdienst werden opgeroepen. Uiteraard heeft de huidige wetgeving het niet meer over lotelingen, maar wel over « dienstplicht », « dienstplichtigen » en de « ingeschrevenen », m.a.w. de dienstplichtigen die op de militielijsten staan vermeld.

..

De Vice-Eerste Minister antwoordt vervolgens op kritiek die tegen het ontwerp werd uitgebracht.

Sommige leden hebben het ontwerp verweten dat het geen algemene hervorming van de wetgeving op de huurovereenkomsten in het Burgerlijk Wetboek bevat. Uiteraard heeft het ontwerp opzettelijk een precies en beperkt doel. Uit de ervaring blijkt dat een dergelijke algemene hervorming vrij weinig kans op slagen heeft.

Het was de wil van de Regering een tekst op te stellen die enerzijds de mogelijkheid bood een einde te maken aan de tijdelijke wetten op de blokkering van de huurprijzen, en anderzijds wijzigingen aan te brengen in het Burgerlijk Wetboek en oplossingen te vinden voor welbepaalde en dringende problemen. Die gedeeltelijke hervorming kan op korte termijn tot een goed einde worden gebracht.

De Vice-Eerste Minister legt de nadruk op het feit dat, ofschoon het hier inderdaad om een gedeeltelijke hervorming gaat ten aanzien van het ontwerp van globale hervorming dat op 30 mei 1978 werd ingediend en op 22 mei 1979 geamendeerd werd, die hervorming definitief is.

Het ontwerp bevat om zo te zeggen alleen bepalingen waaromtrent eenstemmigheid bereikt werd. Ze werden ontleend aan de teksten, van het in de Commissie voor de Justitie van de Kamer onderzochte ontwerp van globale hervorming, ofwel van de diverse tijdelijke blokkeringswetten. Het ontwerp vormt aldus een geheel, dat zowel de belangen van de eigenaars als die van de huurders dient.

In dat verband hebben sommigen de bedenking geopperd dat de uit het ontwerp resulterende wetgeving vooral de eigenaars zou beschermen en alleen hun belangen zou dienen.

De Vice-Eerste Minister weerlegt die bewering. Ofschoon het ontwerp een einde maakt aan de verschillende tijdelijke blokkeringswetten, gebeurt dat immers via overgangsmaatregelen, die enerzijds aan de huurder een aanzienlijke verlenging van de lopende huurovereenkomsten toestaan en hem anderzijds tegen iedere forse stijging van de huurprijzen beschermen.

Vrijwel iedereen is het er trouwens over eens dat de blokkeringswet een ongunstige invloed heeft gehad op de vastgoederenmarkt, op de bouwnijverheid en op de kwaliteit van het onroerend bezit.

Volgens de Vice-Eerste Minister betwist niemand dat die wetgeving de betrekking tussen huurder en eigenaar uit een juridisch oogpunt erg ingewikkeld heeft gemaakt en dat zij zelfs aanleiding heeft gegeven tot spanningen in die betrekkingen, vooral omdat zij geen zekerheid bood.

Aan die wetgeving kan in alle billijkheid een einde worden gemaakt.

In 1983 zal de inflatie ongeveer 7,5% bedragen en voor 1984 maken de prognoses gewag van 5,5 tot 6%. Het inflatie-argument dat vroeger werd ingeroepen om de noodzakelijkheid van de blokkeringswetten te rechtvaardigen, houdt thans dus geen steek meer.

Le Vice-Premier Ministre insiste également sur le fait que l'ensemble des dispositions définitives du projet tendent à garantir les intérêts des locataires.

Ainsi par exemple, le projet règle de manière impérative l'adaptation du loyer au coût de la vie. L'effet d'une disposition contractuelle qui conduirait à une adaptation du loyer plus importante que celle résultant de l'application de la formule légale, serait ramené au résultat de celle-ci.

Outre la disposition permettant au locataire de demander au juge de paix une prorogation du bail s'il justifie de circonstances exceptionnelles, le projet comporte également des dispositions concernant la garantie consistant en une somme d'argent. Celle-ci devra être placée par les parties sur un compte ouvert au nom du locataire dans une institution financière. Le propriétaire ne pourra donc plus conserver cette garantie par-devers lui. Les intérêts produits par la somme placée seront capitalisés.

Toutes ces dispositions nouvelles protègent le locataire contre des abus que voudrait commettre le propriétaire.

Il paraît en outre erroné au Vice-Premier Ministre de penser que le propriétaire occuperait une position de force par rapport au locataire. Il ne veut cependant pas prétendre que certains petits locataires n'ont pas été particulièrement frappés par la crise. Certains petits propriétaires l'ont certainement par ailleurs été tout autant.

Le projet contient cependant des dispositions protectrices qui visent particulièrement ces petits locataires puisqu'elles sont relatives aux baux d'habitation, c'est-à-dire aux baux constituant la résidence principale du preneur.

Enfin, une disposition particulière du projet vise l'hypothèse où des mesures de modération des revenus seraient prises.

Le projet consacre ainsi un retour vers la liberté contractuelle existant avant la législation de blocage. Il ne s'agit cependant pas d'un retour au *statu quo ante*. Le droit commun du contrat de louage est en effet complété par des dispositions qui visent à assurer l'équilibre entre les intérêts des propriétaires et ceux des locataires.

II. — Discussion générale

Un membre s'étonne du dépôt du présent projet de loi au Sénat. En effet, depuis 1975, les différents projets de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble ont été déposés à la Chambre. Une seule exception est intervenue en 1980 et a d'ailleurs eu pour conséquence que le Sénat au lieu d'adopter le projet de loi déposé, a donné la préférence à une proposition de loi de M. Storme (*Doc. Sénat* n° 529/1, 1980-1981) qui s'écarterait des principes des lois temporaires et devint la loi du 23 décembre 1980.

Cette loi semble s'être avérée peu satisfaisante, dans la mesure où elle ne reprenait pas certaines mesures positives en vigueur au cours des années antérieures, telles que la procédure obligatoire de conciliation préalable.

En outre, le présent projet de loi ayant été déposé le 8 septembre 1983, il faut constater qu'il a fallu trois mois au Sénat pour en débattre.

Il s'ensuit que, la loi du 30 décembre 1982 n'étant plus d'application à partir du 1^{er} janvier 1984, la commission se trouve acculée à adopter le présent projet de loi dans un temps très limité. Or, contrairement aux projets de loi antérieurs, il ne porte

De Vice-Eerste Minister legt er tevens de nadruk op dat de gezamenlijke definitieve bepalingen van het ontwerp de belangen van de huurder willen dienen.

Het ontwerp regelt bijvoorbeeld op dwingende wijze de modaliteiten van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Het effect van een bij overeenkomst bedongen bepaling die een hogere huurprijs met zich zou brengen dan die welke uit de toepassing van de wettelijke formule voortvloeit, wordt beperkt tot de wettelijke verhoging.

Naast de bepaling die de huurder de gelegenheid biedt bij de vrederechter om een verlenging van de huurovereenkomst te verzoeken indien hij het bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, bevat het ontwerp tevens bepalingen met betrekking tot de waarborg die bestaat uit een geldsom. Die som moet door de partijen worden geplaatst bij een financiële instelling op een rekening ten name van de huurder. De eigenaar mag die waarborg dus niet langer zelf bewaren. De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte interest wordt gekapitaliseerd.

Al die nieuwe bepalingen beschermen de huurder tegen eventuele misbruiken vanwege de eigenaar.

Volgens de Vice-Eerste Minister is het trouwens niet waar dat de eigenaar sterker staat dan de huurder. Die neemt niet weg dat een aantal kleine huurders bijzonder zwaar door de crisis werden getroffen, maar dat geldt trouwens evenzeer voor sommige kleine eigenaars.

Het ontwerp bevat evenwel beschermende maatregelen, die vooral ten goede komen aan die kleine huurders, aangezien zij betrekking hebben op de huurovereenkomsten voor woningen, dus op de huurovereenkomsten voor woningen die de hoofdverblijfplaats van de huurder vormen.

Tenslotte wordt in een bijzondere bepaling van het ontwerp rekening gehouden met eventuele maatregelen op het gebied van inkomensmatiging.

Het ontwerp bekrachtigt aldus een terugkeer naar de contractuele vrijheid zoals die vóór de wetten op de huurblokking bestond. Het gaat echter niet om een terugkeer naar de vroegere status-quo. Het gemeen recht op het gebied van de huurovereenkomsten wordt immers aangevuld met bepalingen die het evenwicht tussen de belangen van de eigenaars en die van de huurders willen vrijwaren.

II. — Algemene bespreking

Een lid is verbaast zich erover dat het onderhavige wetsontwerp bij de Senaat werd ingediend. Sinds 1975 werden de diverse wetsontwerpen tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen immers bij de Kamer ingediend. Daarop werd slechts één enkele uitzondering gemaakt, nl. in 1980, en het gevolg daarvan was dat de Senaat in plaats van het ingediende wetsontwerp goed te keuren, de voorkeur heeft gegeven aan een wetsvoorstel van de heer Storme (*Stuk Senaat* nr 529/1, 1980-1981), dat afweek van de beginselen van de tijdelijke wetten en dat de wet van 23 december 1980 geworden is.

Deze wet schijnt weinig voldoening geschonken te hebben aangezien bepaalde positieve maatregelen die tijdens de voorgaande jaren van kracht waren, zoals bij voorbeeld de verplichte voorafgaande procedure tot verzoening, niet werden hernomen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de Senaat drie maanden nodig gehad heeft om een ontwerp te bespreken dat reeds op 8 september 1983 werd ingediend.

Dit heeft tot gevolg dat de commissie dan ook verplicht is het onderhavige wetsontwerp in een minimum van tijd af te handelen aangezien de wet van 30 december 1982, vanaf 1 januari 1984 niet langer van toepassing is. In tegenstelling tot de vroegere

pas essentiellement sur une limitation de l'indexation des loyers et sur la prorogation des baux, mais constitue un embryon de réforme de la législation sur le bail.

L'intervenant estime, dès lors, que la transmission tardive du projet de loi procède d'une politique délibérée et a pour objectif d'obliger la Chambre à adopter ce projet de loi sans pouvoir exercer son droit d'amendement. Or, des plaintes sont émises de toutes parts en ce qui concerne la législation sur les baux et une réforme a été envisagée depuis longtemps.

Une proposition de loi relative aux contrats de louage (*Doc. n° 450/1*), proposant une réforme globale de la législation sur le bail, a été déposée à la Chambre le 7 décembre 1982. Cette proposition aurait pu être examinée, à condition de faire usage de la possibilité de proroger la loi du 30 décembre 1982 si une réforme globale ne pouvait intervenir dans le délai imparti. L'intervenant estime, dès lors, que l'échéance du 1^{er} janvier 1984 ne peut être invoquée comme argument pour empêcher la commission de consacrer le temps nécessaire à un examen approfondi du projet et de l'amender.

..

L'orateur déclare de surcroît que l'examen du présent projet de loi constitue un exercice inutile dans la mesure où il est hybride.

En effet, d'une part, le projet de loi comporte des mesures provisoires mais d'autre part, il ne prévoit aucune date d'échéance de la loi qui présentera par ailleurs plus de matières que les lois provisoires antérieures.

Dès lors, la question se pose de savoir si la déclaration de M. le Sénateur Ghijs, chef du groupe C.V.P. au Sénat, le 6 décembre 1983, selon laquelle le présent projet de loi n'est qu'une première étape dans l'élaboration d'une législation définitive sur les loyers et qui exprime l'espoir qu'un deuxième projet de loi sera déposé rapidement, n'est pas trop optimiste.

Nonobstant le caractère provisoire du projet de loi, rien ne permet, en effet, d'affirmer que la loi sera modifiée et il est peu probable que le Gouvernement aura le temps d'élaborer un nouveau projet de loi en 1984. Par conséquent, une réforme au cours de la présente législature est exclue et il faut remarquer que certaines lois, nonobstant leur caractère provisoire, restent en vigueur à défaut de date d'échéance et d'une volonté politique de réforme.

Dès lors, la majorité des dispositions du projet de loi doivent être considérées comme définitives, alors qu'aucune réforme globale ne permettra d'apporter des modifications indispensables à la législation sur le bail.

L'intervenant insiste par conséquent pour que le Vice-Premier Ministre précise quand il sera procédé à cette réforme globale.

..

Le membre réplique également à l'argument du Gouvernement selon lequel le présent projet de loi permettra une relance du secteur immobilier dans la mesure où la succession des lois temporaires s'ajoutant aux effets d'autres mesures telles que les plans de secteurs, la taxation des plus values immobilières, le droit de préemption..., a contribué à freiner l'investissement immobilier. Les mesures citées concernent avant tout des terrains non bâtis ou des bâtiments d'entreprises. La crise du secteur de la construction ne peut dès lors pas être imputée aux lois temporaires, mais essentiellement à deux autres facteurs :

wetsontwerpen slaat het ontwerp echter niet in de eerste plaats op de vaststelling van een beperking van de indexverhoging van de huurprijzen en op de verlenging van de huurovereenkomsten, maar het bevat een begin van hervorming van de huurwetgeving.

Een lid meent derhalve dat de laattijdige indiening van het wetsontwerp voortvloeit uit een welbewuste politiek opzet om de Kamer ertoe te dwingen het wetsontwerp aan te nemen zonder haar amenderingsrecht te kunnen uitoefenen. Toch zijn van alle kanten klachten gerezen in verband met de huurwetgeving en sinds lang wordt gedacht aan een algemene hervorming.

Bij de Kamer werd op 7 december 1982 een wetsvoorstel ingediend betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 450*), waarin een globale hervorming is voorgesteld. Dat voorstel had kunnen worden besproken op voorwaarde dat men gebruik had gemaakt van de mogelijkheid om de wet van 30 december 1982 te verlengen indien de globale hervorming niet tijdig tot stand gebracht kon worden. Spreker is dan ook van oordeel dat de vervaldag van 1 januari 1984 niet als argument kan worden gebruikt om de Commissie te verhinderen het ontwerp grondig te bespreken en te amenderen.

..

Spreker verklaart bovendien dat de bespreking van het onderhavige wetsontwerp nutteloos is omdat dit ontwerp onsamenhangend is.

Enerzijds bevat het immers voorlopige maatregelen, maar anderzijds wordt in de wet, die heel wat meer aangelegenheden regelt dan de vroegere tijdelijke wetten, geen vervaldatum bepaald.

Derhalve rijst de vraag of de verklaring van de heer Ghijs, fractieleider van de C.V.P., afgelegd in de Senaat op 6 september 1983, niet al te optimistisch is. In die verklaring werd gezegd dat het onderhavige wetsontwerp slechts een eerste fase zou zijn in de totstandkoming van een definitieve regeling van de huurovereenkomsten en werd ook de hoop uitgesproken dat spoedig een nieuw ontwerp zou worden ingediend.

Niettegenstaande het voorlopige karakter van het wetsontwerp is het helemaal niet zeker dat de wet zal worden gewijzigd en het lijkt weinig waarschijnlijk dat de Regering de tijd zal hebben om in 1984 een nieuw wetsontwerp op te stellen. Derhalve is een hervorming in de loop van deze legislatuur uitgesloten. Het is dikwijls zo dat bepaalde wetten, ook al zijn ze voorlopig, van kracht blijven wegens de afwezigheid van een vervaldatum en de afwezigheid van de politieke wil om tot een hervorming te komen.

De meeste bepalingen van het wetsontwerp moeten derhalve als definitief worden beschouwd aangezien geen globale hervorming zal kunnen tot stand komen om de onmisbare wijzigingen in de huurwetgeving aan te brengen.

Spreker dringt er dan ook op aan dat de Vice-Eerste Minister zou meedelen wanneer de bedoelde algehele hervorming tot stand zal komen.

..

Het lid repliqueert ook op het argument van de Regering als zou het voorliggende wetsontwerp stimulerend werken op de vastgoedsector omdat de opeenvolgende tijdelijke huurwetten, gepaard met de gevolgen van andere maatregelen zoals de gewestplannen, het recht van voorkoop, de investeringen in de vastgoedsector hebben afgeremd. De opgesomde maatregelen hadden vooral betrekking op de onbebouwde gronden of op bedrijfsgebouwen. De crisis in de bouwsector dient dan ook niet aan de tijdelijke huurwetten te worden toegeschreven, maar wel hoofdzakelijk aan twee andere factoren :

1° le climat psychologique dans lequel vivent les candidats constructeurs qui désormais, du fait de la crise économique, n'ont plus la certitude de conserver leur emploi et leur source de revenus, et qui, par conséquent, plutôt que de contracter un emprunt pour construire, consacrent leurs revenus soit à des dépenses de consommation, soit à l'épargne;

2° les intérêts à payer en cas d'obtention d'emprunt ont augmenté considérablement (de 50 % au cours des dernières années) et impliquent que la plupart des candidats-bâisseurs renoncent à construire. Un emprunt n'est, en effet, plus envisageable pour une somme supérieure à 2 millions.

A ces facteurs négatifs, il faut ajouter la faible demande en matière de location d'appartements. Il est à craindre que vis-à-vis de ce phénomène également, le projet de loi n'apporte aucune solution.

De plus, le blocage des loyers n'a pas eu les effets escomptés. L'augmentation réelle des loyers (130 ou 164 % selon les méthodes de calculs) a, en effet, été supérieure au maximum fixé par les lois de blocage (72 %), sauf en ce qui concerne l'année 1976 pour laquelle un effet de surprise a probablement joué et il faut même constater qu'elle a été supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (102 %). De surcroît, l'augmentation des loyers a également été supérieure à celle des prix de la construction (indice ABEX).

Les lois temporaires qui se sont succédé n'ont donc eu aucune incidence sur la crise dans le secteur de la construction ni sur l'augmentation des prix.

A cet égard, il a été promis en commission de la Justice du Sénat que des informations seraient communiquées par le Ministre des Affaires économiques; ces informations ne sont toujours pas transmises. (Doc. Sénat n° 556/2, p. 11).

Par ailleurs, il y a lieu de souligner que deux tiers des constructions en Belgique sont destinées à être habitées par leur propriétaire. A ce taux élevé d'habitations construites pour un usage personnel, il faut ajouter les habitations sociales, les constructions destinées à des entreprises, au secteur public...

Dès lors, l'intervenant estime que les conséquences des lois de blocages — si elles existaient — ne pourraient concerner que 10 % du secteur de la construction et que les effets du présent projet ne pourraient donc être que limités.

En conclusion il est indéniable que le secteur de la construction connaît des difficultés graves et que l'accroissement du nombre des faillites et du chômage dans ce secteur a des conséquences néfastes sur les finances de l'Etat dans la mesure où elles entraînent une diminution des recettes fiscales et une augmentation de l'octroi d'allocations de chômage. La responsabilité de cette situation ne peut être cependant imputée aux lois de blocage des loyers.

Les causes de désaffection à l'égard de la construction doivent être cherchées ailleurs et d'autres solutions que celles qui figurent dans le présent projet doivent être proposées.

Des doutes sont émis au sujet de l'affirmation du Vice-Premier Ministre selon laquelle le projet tient à la fois compte des intérêts des propriétaires et des locataires. Il faut faire un choix et s'il est vrai qu'il existe des petits propriétaires, la législation doit être favorable à la majorité des locataires peu aisés. Ce n'est pas, parce que les pompistes sont propriétaires de leur garage et ont pour locataires les grandes sociétés de raffineries du pétrole, qu'il faut modifier la loi sur le bail commercial dans un sens plus favorable aux propriétaires.

La relation entre bailleur et locataire reste un rapport de forces dans lequel le locataire est la partie la plus faible dans la plupart des cas, étant donné sa dépendance économique.

1° het psychologisch klimaat waarin de bouwlustigen leven; wegens de economische crisis zijn zij niet meer zeker van hun baan en van hun bron van inkomen. Bijgevolg besteden zij hun inkomen aan consumptieuitgaven of aan sparen in plaats van een lening aan te gaan om te bouwen;

2° de rente op leningen is zo gevoelig gestegen (met 50 % in de jongste jaren) dat de meeste bouwlustigen hun bouwplannen laten varen. Een lening voor een bedrag van meer dan 2 miljoen frank valt immers buiten de mogelijkheden.

Naast die negatieve factoren moet de geringe vraag inzake het huren van appartementen worden vermeld. Het valt te vrezen dat het wetsontwerp in dat opzicht evenmin enige oplossing zal brengen.

Bovendien heeft de blokkering van de huurprijzen niet de verhoopte gevolgen gehad. De reële stijging van de huurprijzen (130 of 164 % naargelang van de berekeningswijze) lag immers hoger dan het door de blokkeringswetten vooropgestelde maximum (72 %), behalve dan voor het jaar 1976, toen het verrassingsmoment waarschijnlijk een rol heeft gespeeld. Men moet zelfs vaststellen dat ze hoger lag dan die van het indexcijfer der consumptieprijzen (102 %). Bovendien lag de stijging van de huurprijzen ook hoger dan die van de bouwprizen (ABEX-index).

De opeenvolgende tijdelijke wetten hebben bijgevolg geen invloed gehad op de crisis in de bouwsector noch op de prijsstijgingen.

In dat verband wordt opgemerkt dat in de Senaatscommissie voor de Justitie was beloofd dat de Minister van Economische Zaken inlichtingen ter zake zou verstrekken, maar dat is tot nog toe nog niet gebeurd (*Stuk* Senaat nr 556/2, blz. 11).

Hetzelfde lid stelt dat twee derden van de gebouwen in België bestemd zijn voor bewoning door de eigenaar. Bij dat hoge percentage aan woningen voor eigen gebruik moet men nog de sociale woningen voegen, de bedrijfsgebouwen, de overheidsgebouwen...

Spreeker meent derhalve dat de gevolgen van de blokkeringswetten — mochten ze bestaan — slechts op 10 % van de bouwsector zouden kunnen betrekking hebben en dat de gevolgen van onderhavig wetsontwerp dan ook zeer beperkt zullen zijn.

Tot besluit kan worden gesteld dat de bouwsector weliswaar ontegensprekelijk in zware moeilijkheden zit en dat het toeneemende aantal faillissementen en werklozen in die sector nefaste gevolgen heeft voor de overheidsfinanciën, aangezien de belastingontvangsten verminderen en de werkloosheidsuitkeringen in volume stijgen, doch dat de schuld voor die toestand niet op de huurblokkeringswetten mag worden geschoven.

De oorzaken van de sterk afgenomen belangstelling voor het bouwen dienen elders gezocht te worden en er moeten andere oplossingen dan die van het wetsontwerp worden voorgesteld.

De bewering van de Vice-Eerste Minister als zou het ontwerp tegelijkertijd rekening houden met de belangen van de eigenaars en van de huurders, wordt in twijfel getrokken en als een centristisch standpunt bestempeld. Men moet kiezen wie moet worden beschermd. Er zijn weliswaar kleine eigenaars, maar de wetten dienen de meerderheid van de weinig bemiddelde huurders ten goede te komen. Omdat de pomphouders eigenaar van hun garage zijn en hun huurders grote olieraffinaderijmaatschappijen zijn, dient men daarom de wet op de handelshuurovereenkomst niet te wijzigen in een zin die gunstiger is voor de eigenaars.

De verhouding tussen de verhuurder en de huurder blijft een machtsverhouding waarbij de huurder in de meeste gevallen, gelet op zijn economische afhankelijkheid, de zwakste partij is.

Or, il y a lieu de constater que le projet de loi, dans la mesure où il réinstaura la liberté contractuelle, représente un retour à la philosophie du Code civil. Il est donc conforme à une vision libérale de la société et logique dans le cadre de la politique du Gouvernement où les libéraux exercent une domination intellectuelle.

Dès lors, il ne peut être affirmé qu'un équilibre entre les intérêts des parties est assuré, étant donné que, par la réinstauration de la liberté contractuelle, le rapport de force entre le locataire et le propriétaire s'exercera pleinement, et ceci en défaveur du preneur qui est la partie la plus faible et qui ne sera plus protégé.

A cet égard, le Vice-Premier Ministre a déclaré au Sénat (*Doc. Sénat* n° 556/2, p. 9) qu'il résulte des données de l'Institut national de statistique que le propriétaire qui donne un immeuble en location est loin d'être placé, par sa position économique, par son expérience dans la négociation, par l'état du marché, dans une position qui le favoriserait par rapport au candidat locataire.

Selon ces statistiques, 90 % des propriétaires détiendraient un ou deux biens immobiliers et la majorité des immeubles seraient mis en location par des petits propriétaires.

L'intervenant estime qu'il faut cependant être prudent quant aux conclusions déduites de ces statistiques.

En effet, selon l'administration du cadastre, il y avait en 1977, 3 304 978 habitations servant de résidence principale; 61 % de ces habitations étaient habitées par leur propriétaire tandis que 39 % étaient louées ou mises à la disposition de tiers.

Parmi ces propriétaires, certains disposent de plusieurs biens, ce qui permet d'établir le tableau suivant :

Propriétaires	Nombre de propriétaires — Aantal eigenaars		Nombre de logements — Aantal woningen		Eigenaars
— d'un logement	1 742 751	84,6 %	1 742 751	52,73 %	— van één woning.
— de 2 logements	209 690	10,2 %	419 380	12,69 %	— van twee woningen.
— de 3 logements	56 060	2,7 %	168 180	5,09 %	— van drie woningen.
— de 4 logements ou +	51 139	2,5 %	974 667	29,49 %	— van vier woningen of meer.
	2 059 640	100 %	3 304 978	100 %	

Ces chiffres correspondent à ceux ayant servi à déduire les conclusions émises au Sénat. Toutefois, le fait que les propriétaires qui disposent de plus d'un bien immobilier occupent généralement un de ces biens, n'a pas été pris en considération.

Dès lors, ces chiffres doivent être corrigés et le nombre total d'habitations louées doit être calculé comme suit : $(419\,380 - 209\,690) + (168\,180 - 56\,060) + (974\,667 - 51\,139) = 1\,245\,338$ habitations louées. Ceci permet de déduire que 16,8 % des habitations louées appartiennent à des petits propriétaires possédant 2 habitations, 9 % à des propriétaires possédant 3 habitations tandis que 74,1 % appartiennent à des grands propriétaires possédant au moins 4 habitations.

Par conséquent, même si l'on corrige ce dernier pourcentage en le diminuant de 10 % afin de tenir compte du fait que certains gros propriétaires pourraient ne pas occuper un de leurs immeubles — ce qui est une hypothèse peu probable — on ne peut pas encore dire que les habitations louées appartiennent en majorité à des petits propriétaires. Le candidat locataire se trouvera dès lors généralement dans une position de négociation moins favorable par rapport au bailleur.

Daaromtrent zij opgemerkt dat het wetsontwerp een terugkeer betekent naar de opvattingen van het Burgerlijk Wetboek voor zover het de contractvrijheid herstelt. Het strookt dus met een liberale maatschappijvisie en het is logisch in het kader van het regeringsbeleid, waar de liberalen de intellectuele heerschappij uitoefenen.

Men kan derhalve niet beweren dat het evenwicht tussen de belangen van de partijen gewaarborgd is, aangezien de machtsverhouding tussen huurder en eigenaar juist vanwege het herstel van de contractvrijheid onverkort uitwerking zal hebben en zulks ten nadele van de huurder, die de zwakste partij is en die niet meer beschermd zal worden.

In dit verband heeft de Vice-Eerste Minister in de Senaat (*Stuk* nr 556/2, blz. 9) verklaard dat uit de gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek blijkt dat de eigenaar die een onroerend goed verhuurt, zich helemaal niet in een gunstige positie bevindt ten opzichte van de kandidaat huurder, zoals dit gewoonlijk wordt verondersteld ingevolge zijn economische situatie, zijn ervaring bij onderhandelen en de toestand op de vastgoedmarkt.

Volgens die statistieken zouden 90 % van de eigenaars een of meer onroerend(e) goed(eren) bezitten en zouden de meeste onroerende goederen door kleine eigenaars verhuurd worden.

Het lid meent dat men echter omzichtig moet omspringen met de uit die statistieken afgeleide conclusies.

Volgens de administratie van het kadaster werden in 1977 immers 3 304 978 woningen als hoofdverblijf gebruikt en werden 61 % van die woningen door hun eigenaar bewoond, terwijl 39 % verhuurd werden of ter beschikking van derden werden gesteld.

Onder die eigenaars beschikken sommigen over meer dan één onroerend goed, hetgeen uit de volgende tabel blijkt :

Die cijfers stemmen overeen met die welke gehanteerd werden om de in de Senaat geformuleerde conclusies te trekken. Daarbij werd evenwel geen rekening gehouden met het feit dat de eigenaars van meer dan een onroerend goed doorgaans een daarvan zelf bewonen.

Die cijfers dienen derhalve gecorrigeerd te worden en het totaal van de verhuurde woningen dient als volgt te worden berekend : $(419\,380 - 209\,690) + (168\,180 - 56\,060) + (974\,667 - 51\,139) = 1\,245\,338$ verhuurde woningen. Hieruit kan worden afgeleid dat 16,8 % van de verhuurde woningen toebehoren aan kleine eigenaars die 2 woningen bezitten en 9 % van de verhuurde woningen aan eigenaars van 3 woningen, terwijl 74,1 % van de verhuurde woningen toebehoren aan grote eigenaars die ten minste 4 woningen bezitten.

Zelfs indien men op laatstgenoemd percentage een correctie toepast en het met 10 % vermindert om rekening te houden met het feit dat sommige belangrijke eigenaars een van hun goederen niet zelf bewonen — hetgeen een weinig waarschijnlijke veronderstelling is — dan nog kan niet worden gesteld dat de verhuurde woningen meestal aan kleine eigenaars toebehoren. De kandidaat huurder zal zich dan ook meestal in een minder gunstige onderhandelingspositie bevinden tegenover de verhuurder.

Cette conclusion est d'ailleurs confirmée par les données de l'Institut national de statistique se rapportant aux revenus de 1980. Ces données permettent de constater qu'en 1980, 1 % des propriétaires représentant les personnes les mieux nanties, c'est-à-dire bénéficiant d'un revenu annuel de plus de 2 millions, disposait d'un revenu immobilier (15,3 %) presque équivalent à celui (15,8 %) de 43 % des propriétaires, représentant les personnes les moins nanties, c'est-à-dire bénéficiant d'un revenu annuel inférieur à 300 000 francs.

Les mêmes statistiques révèlent que les personnes bénéficiant d'un revenu annuel de plus d'un million, c'est-à-dire 7 % des propriétaires, disposent d'un revenu immobilier (35,9 %) comparable à celui (36,4 %) des personnes qui ne bénéficient que d'un revenu annuel inférieur à 500 000 francs, c'est-à-dire 72,5 % des propriétaires.

L'orateur conclut que le projet de loi s'inscrit dans une politique favorable au bailleur et s'écarte dès lors des principes équitables contenus d'une part dans le projet de loi relatif aux contrats de louage (*Doc. n° 120/14, S.E. 1979*), adopté par la Commission de la Justice en 1979, et d'autre part, dans les lois successives réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

A cet égard, il faut remarquer que la seule mesure favorable au preneur, contenue dans le projet de loi initial et concernant l'interdiction de mettre à charge du preneur, le précompte immobilier relatif au bien loué dans la mesure où il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au propriétaire, a été supprimée par la Commission de la Justice du Sénat.

Dès lors, même s'il eut été préférable de prévoir l'interdiction pour l'ensemble du précompte immobilier, en supprimant cette disposition, la commission sénatoriale a fait en sorte que le projet de loi reflète totalement la philosophie libérale.

En fait le projet de loi n'aura qu'un seul résultat qui consistera pour le bailleur à rechercher un rendement immédiat en augmentant le loyer. En effet, dès que les dispositions relatives à la prorogation des baux ne seront plus en vigueur, la liberté contractuelle jouera et le rapport de force existant aura pour conséquence que le locataire devra consentir à voir son loyer augmenter pour éviter le désagrément et les frais d'un déménagement.

Dès lors, il est à craindre que se produisent des situations semblables à celles existant en République fédérale allemande où les loyers ont, à la suite de leur libération, augmenté de 5 à 10 % et où, par conséquent, les recours à l'assistance publique des locataires ne pouvant plus payer les loyers et les expulsions de locataires se sont multipliés.

..

Un autre membre abonde dans le même sens. Les loyers risquent même d'augmenter artificiellement par le fait du recours à l'offre d'un tiers. Ce dernier phénomène a en effet été constaté dans les grands centres urbains en matière de baux commerciaux pour lesquels les agents immobiliers ont fait jouer l'offre d'un tiers et ont ainsi fait augmenter les loyers.

Or, le locataire doit déjà subir les conséquences des mesures fiscales et sociales prises par l'actuel Gouvernement et des locataires connaissent déjà, à en croire les compagnies d'assurances, de graves problèmes financiers.

A cet égard, il est rappelé que la politique de l'actuel Gouvernement implique l'austérité. Dès lors, il est incohérent et inéquitable d'imposer une limitation de l'adaptation des salaires à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, d'une part, et d'autre part, de ne plus fixer un maximum à l'adaptation des loyers à l'augmentation du même indice.

Un autre intervenant propose d'indexer les loyers sur base de l'évolution des traitements des agents de la fonction publique.

Deze conclusie wordt trouwens bevestigd door de gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek met betrekking tot de inkomsten voor 1980. Daaruit kan men afleiden dat 1 % van de eigenaars, die tot de meest begoede categorie behoren (jaarlijks inkomen van meer dan 2 miljoen frank) over een aandeel in het onroerend inkomen beschikken van 15,3 %. Dit aandeel is bijna even groot (15,8 %) als het aandeel waarover 43 % van de eigenaars beschikken die de minst begoede categorie eigenaars vormen (jaarlijks inkomen van minder dan 300 000 frank).

Uit diezelfde statistieken blijkt dat de personen die een jaarlijks inkomen hebben van meer dan 1 miljoen, d.w.z. 7 % van de eigenaars, over een percentage onroerende inkomsten beschikken (35,9 %) dat kan vergeleken worden met het inkomstenpercentage (36,4 %) waarover de personen beschikken wier jaarlijks inkomens lager ligt dan 500 000 frank, d.w.z. 72,5 % van de eigenaars.

Spreker besluit dat het ontwerp in de lijn ligt van een beleid dat ten goede komt aan de verhuurder en derhalve niet alleen afbreuk doet aan de principes inzake billijkheid die vervat lagen in het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 120/14 B.Z. 1979*) dat door de commissie voor de Justitie in 1979 werd aangenomen, maar ook aan de opeenvolgende wetten tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

In dit verband zij erop gewezen dat de enige maatregel die gunstig was voor de huurder en die in het oorspronkelijke ontwerp voorkwam, met name het verbod de onroerende voorheffing ten laste te leggen van de huurder voor zover zij kan worden aangerekend op de inkomstenbelasting van de eigenaar, door de Senaatscommissie voor de Justitie werd geschrapt.

Zelfs indien het beter geweest ware te verbieden dat de globale onroerende voorheffing in haar geheel ten laste van de huurder wordt gelegd, toch heeft de Senaatscommissie, door die bepaling af te schaffen, ervoor gezorgd dat het wetsontwerp volledig in de lijn ligt van een liberale aanpak.

In feite zal het wetsontwerp slechts één resultaat opleveren : de verhuurder zal een onmiddellijk rendement betrachten en de huurprijs verhogen. Zodra de bepalingen betreffende de verlenging van de huurprijzen niet langer van kracht zijn, wordt de contractvrijheid hersteld en gezien de huidige machtsverhouding zal de huurder met lede ogen zijn huurprijs zien optrekken om het ongemak en de kosten van een verhuizing te ontlopen.

Bijgevolg moet gevreesd worden dat er zich toestanden gaan voordoen zoals in de Bondsrepubliek Duitsland, waar de huurprijzen sinds ze werden vrijgelaten, met 5 tot 10 % zijn gestegen en waar het aantal huurders dat de huur niet meer kan betalen en bij de openbaar onderstand om hulp gaat aankloppen, evenals het aantal uitdrijvingen van huurders is verveelvoudigd.

..

Een ander lid beaamt zulks. De huurprijzen zullen kunstmatig stijgen omdat ook andere kandidaat-huurders erbij betrokken worden. Dat laatste verschijnsel werd in de grote steden geconstateerd voor de handelshuurovereenkomsten, waar de vastgoedmakelaars met het aanbod van derden-gegadigden de huurprijzen hebben doen stijgen.

De huurders moeten reeds de gevolgen van de fiscale en sociale maatregelen van de huidige Regering ondergaan en, naar het zeggen van de verzekeringsmaatschappijen, zijn er onder hen die reeds zware financiële moeilijkheden hebben.

In dat verband wordt erop gewezen dat het beleid van de huidige Regering matiging impliceert. Bijgevolg is het onlogisch en onbillijk een beperking op te leggen van de aanpassing van de lonen aan het verloop van het indexcijfer der consumptieprijzen en terzelfder tijd geen maximumgrens te bepalen voor de aanpassing van de huurprijzen aan de stijging van datzelfde indexcijfer.

Dienaangaande stelt een andere spreker voor de huurprijzen te indexeren op basis van het verloop van de wedden van het overheidsperoneel.

La question est également posée de savoir s'il ne faudrait pas, lors de l'indexation des loyers, prendre en considération certains paramètres utilisés pour adapter les loyers des logements sociaux, tels que l'évolution du coût de la construction.

Un membre conclut que le projet de loi n'assure plus aucune sécurité en matière de loyers et consacre un déséquilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur. Dès lors, un projet de loi global tenant compte des intérêts de l'un et de l'autre s'impose au plus tôt.

..

De plus, il est observé que le projet de loi relève d'une politique conservatrice dans la mesure où il ne tient pas compte du fait qu'un quart des habitations sont insalubres et inhabitables. Non seulement il n'apporte pas de solution à ce problème mais il neutralise des mesures telles que les primes à l'assainissement qui constituent une stimulation pour la remise en état des habitations.

..

Un membre estime qu'il est exagéré de prétendre que les relations entre le bailleur et le preneur sont réduites à un simple rapport de forces. Les intérêts de l'un et l'autre peuvent se concilier. L'important n'est en effet pas que le bailleur obtienne le loyer le plus élevé possible et que le preneur paye le loyer le plus bas possible, mais que le bailleur ait un locataire qui le paye régulièrement, entretienne sa maison et soit fidèle et que le preneur ait un propriétaire qui ne mette pas fin au bail de manière arbitraire et ne le soumette pas à des fluctuations de loyer.

Dès lors, il est important que les intérêts des parties soient pris en considération et que, dès la conclusion du bail, les conditions soient fixées. L'accord sur le loyer de base et sur l'indexation du loyer étant obtenu, il faut que le preneur dispose d'un bail en principe de durée indéterminée afin qu'il puisse continuer à habiter et ne puisse être soumis à l'arbitraire du bailleur. Le bail devrait pourtant pouvoir être rompu pour des raisons sérieuses prévues par la loi.

Par conséquent, on doit constater que le présent projet de loi ne respecte pas le principe de la sécurité de logement qu'assurent les lois temporaires et le projet de loi relatif aux contrats de louage (*Doc. n° 120/14, S.E. 79*).

..

Des critiques ponctuelles sont également émises :

1) L'article 2 introduit un article 1728^{ter} dans le Code civil dont le premier alinéa concerne les frais et charges imposés au preneur. Il est stipulé que s'il n'est pas convenu qu'ils sont fixés forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. La question se pose de savoir si l'indexation s'appliquera également à ces frais et charges fixés forfaitairement.

2) Le même article prévoit que ces frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct et que les documents établissant ces dépenses doivent être produits. Il est en outre précisé que cette dernière obligation est remplie dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Een lid stelt tevens de vraag of bij de indexering van de huurprijzen geen rekening moet worden gehouden met bepaalde parameters, zoals de ontwikkeling van de bouwkosten, die geëigend worden om de huurprijzen van de sociale woningen aan te passen.

Een lid besluit met de opmerking dat het wetsontwerp geen veiligheid meer biedt inzake huurprijzen en het onevenwicht tussen de belangen van de verhuurder en die van de huurder bevestigt. Derhalve dient zo spoedig mogelijk een allesomvattend wetsontwerp te worden opgemaakt dat met de belangen van beide partijen rekening houdt.

..

Daarnaast wordt opgemerkt dat het wetsontwerp van een conservatief beleid getuigt, aangezien het geen rekening houdt met het feit dat één vierde van de woningen ongezond en onbewoonbaar zijn. Niet alleen lost het dat vraagstuk niet op, doch het neutraliseert tevens maatregelen, zoals de saneringspremies, die een stimulans zijn voor het opnieuw bewoonbaar maken van de woningen.

..

Een lid vindt het overdreven te stellen dat de betrekkingen tussen verhuurder en huurder tot een louter machtsverhouding herleid worden. De belangen van beide partijen zijn niet onverenigbaar. Belangrijk is immers niet dat de verhuurder een zo hoog mogelijke huurprijs ontvangt en de huurder een zo laag mogelijke huurprijs betaalt, doch wel dat de verhuurder een huurder heeft die regelmatig betaalt, zijn huis onderhoudt en trouw is en dat de huurder een eigenaar heeft die niet willekeurig een einde maakt aan de huurovereenkomst en de huurprijs niet te veel laat schommelen.

Bijgevolg moet met de belangen van de partijen rekening worden gehouden en moeten de voorwaarden bij het sluiten van de huurovereenkomst worden vastgelegd. Wanneer over de basis-huurprijs en de indexering eenmaal overeenstemming is bereikt, moet de huurder in principe over een huurovereenkomst van onbepaalde tijd beschikken wil hij er kunnen blijven wonen en niet aan de willekeur van de verhuurder zijn overgeleverd. De overeenkomst zou evenwel om ernstige, bij de wet bepaalde redenen moeten kunnen worden beëindigd.

Derhalve moet worden geconstateerd dat het wetsontwerp het beginsel van de woonzekerheid, dat de tijdelijke wetten, alsmede het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 120/14, B.Z. 1979*) inhielden, op de helling zet.

..

Er was eveneens kritiek op welbepaalde punten :

1) Artikel 2 voegt een artikel 1728^{ter} in het Burgerlijk Wetboek in, waarvan het eerste lid de aan de huurder opgelegde kosten en lasten betreft. Wanneer niet overeengekomen is dat ze forfaitair worden vastgesteld, moeten ze, aldus de tekst, met werkelijke uitgaven overeenstemmen. De vraag rijst of de indexering eveneens op die forfaitair vastgestelde kosten en lasten toepasselijk zal zijn.

2) Hetzelfde artikel bepaalt dat die kosten en lasten in een afzonderlijke rekening moeten worden opgegeven en dat de stukken tot staving van die uitgaven moeten worden overgelegd. Bovendien wordt gepreciseerd dat, in flatgebouwen die door eenzelfde persoon worden beheerd, aan die verplichting is voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een opgave van de kosten en lasten doet toekomen en aan deze laatste of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid is geboden de stukken in te zien ten huize van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die het beheer waarneemt.

Un membre déclare que cette disposition se justifie probablement par les abus dans la gestion des immeubles à appartements multiples, mais doute de son opportunité étant donné qu'il s'agit en cette matière avant tout de problèmes de moyens de preuve et de faux en écriture que le droit commun devrait pouvoir résoudre.

De plus, cette disposition implique que le juge de paix doive en cas de contestation se déplacer pour consulter les documents. L'intervenant plaide, par conséquent, pour une simplification de la procédure.

3) En ce qui concerne l'article 7, selon lequel le preneur peut demander la prorogation du bail lorsqu'il justifie des circonstances exceptionnelles et qui dispose que le juge pourra accorder cette prorogation et s'il l'estime équitable, accorder, à la demande du bailleur, une augmentation de loyer, il est observé que cette disposition est peu précise. En effet, la seule référence aux circonstances exceptionnelles sans aucune spécification ne permet pas de déterminer celles-ci.

Dès lors, il sera difficile au juge de les définir. L'exemple cité dans le rapport du cas d'une grossesse n'est pas assez représentatif. Des examens seront-ils considérés comme des circonstances exceptionnelles? Une liste serait utile à cet égard. À défaut de précision, la disposition présente une certaine insécurité pour le preneur. Par conséquent, l'affirmation selon laquelle l'article 7 réalise un équilibre entre les intérêts des parties, ne peut être retenue.

4) En outre, il faut observer que cette disposition permettra de prolonger la location par un recours tardif à cette procédure, ce qui implique que le jugement risque d'intervenir plusieurs mois après l'échéance du bail, du fait de l'arriéré judiciaire.

5) La question est également posée de savoir sur quelle base le juge appréciera en équité l'augmentation du loyer à accorder en cas de prorogation.

6) L'article 13 confère des pouvoirs très importants au Roi. En effet, si des mesures de modération de revenus sont prises, le Roi peut, par arrêté royal, délibéré en Conseil des ministres, notamment prendre des mesures réglant, pour l'année 1984, l'adaptation des loyers et la prorogation des baux. Il prendra pour modèle les dispositions de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. Si cette disposition peut se justifier, il n'en est pas de même du 3^o de cet article qui permet au Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, d'adapter les dispositions des articles 10 et 11 en vue de leur application ultérieure et qui empiète sur la compétence du législateur.

7) Un membre insiste par ailleurs sur l'incohérence de la possibilité actuelle du propriétaire de mettre le précompte immobilier à charge du preneur, alors qu'il s'agit en fait d'une taxe du revenu locatif qui devrait être payée par le bénéficiaire de ce revenu et dont le paiement ne peut de surcroît être déduit des revenus du locataire.

La remarque est en outre faite que ce problème devrait être réglé dans le cadre de la fixation du loyer et ne pas être un accessoire à ce loyer.

8) Le projet de loi ne prévoit rien en matière de réparations et d'améliorations.

9) Une comparaison sur divers points, notamment le préavis, la durée du bail, l'état des lieux, permet d'affirmer que le projet de loi relatif aux contrats de louage offrait plus de garanties aux locataires.

Een lid verklaart dat die bepaling waarschijnlijk gerechtvaardigd is door misbruiken in het beheer van de grote flatgebouwen, maar hij heeft toch twijfels over het nut ervan, aangezien het hier in de eerste plaats gaat om problemen van bewijsmiddelen en van valsheid in geschrifte, die door het gemeenrecht moeten kunnen worden opgelost.

Bovendien houdt die bepaling in dat de vrederechter zich in geval van betwisting dient te verplaatsen om de stukken te raadplegen. Het lid pleit bijgevolg voor een vereenvoudiging van de procedure.

3) Met betrekking tot artikel 7, volgens hetwelk de huurder om een verlenging van de huurovereenkomst kan verzoeken wanneer hij het bewijs van buitengewone omstandigheden levert en dat verder bepaalt dat de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs kan toestaan, wordt opgemerkt dat die bepaling weinig precies is. De verwijzing alleen naar buitengewone omstandigheden, zonder enige precisering, maakt het immers niet mogelijk die omstandigheden te omschrijven.

De rechter zal die omstandigheden derhalve moeilijk kunnen bepalen. Het in het rapport aangehaalde voorbeeld van het geval van zwangerschap is niet representatief genoeg. Worden examens als buitengewone omstandigheden aangezien? Een debestreffen-de lijst zou nuttig zijn. Een gebrek aan nauwkeurige aanwijzingen betekent tot op zekere hoogte onveiligheid voor de huurder. Derhalve gaat de bewering als zou artikel 7 het evenwicht tussen de belangen van de partijen waarborgen, niet op.

4) Anderzijds zij opgemerkt dat die bepaling het mogelijk zal maken de huurovereenkomst te verlengen door laattijdig een beroep te doen op die procedure, wat het risico in zich houdt dat het vonnis wegens de gerechtelijke achterstand wel eens verscheidene maanden na het verstrijken van de huurovereenkomst zou kunnen worden gewezen.

5) Ook wordt de vraag gesteld op welke basis de rechter naar billijkheid uitspraak zal doen over de verhoging van de huurprijs ingeval van verlenging van de huurovereenkomst.

6) Artikel 13 verleent aan de Koning uitgebreide bevoegdheden. Indien immers maatregelen tot inkomensmatiging worden genomen, kan de Koning bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, o.m. maatregelen nemen tot regeling, voor het jaar 1984, van de aanpassing van de huurprijzen en van de verlenging van de huurovereenkomsten. Hij zal rekening houden met de bepalingen van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Deze bepaling kan worden verantwoord, maar zulks kan niet worden gezegd van het 3^o van dat artikel op grond waarvan de Koning, bij in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, de bepalingen van de artikelen 10 en 11 kan aanpassen met het oog op hun latere toepassing. Daardoor wordt afbreuk gedaan aan de bevoegdheid van de wetgever.

7) Een lid legt verder de nadruk op de onlogische regeling die aan de eigenaar thans de mogelijkheid biedt de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen, hoewel het in feite gaat om een belasting op de huuropbrengst die door de genietter van die opbrengst zou moeten worden betaald en waarvan het bedrag bovendien niet van het inkomen van de huurder mag worden afgetrokken.

Voorts wordt opgemerkt dat dit probleem zou moeten worden geregeld in het raam van de vaststelling van de huurprijs en niet beschouwd mag worden als iets dat naast de huurprijs moet worden behandeld.

8) Het wetsontwerp bepaalt niets in verband met de herstelings- en verbeteringswerken.

9) Aan de hand van een vergelijking van diverse punten, met name de opzegging, de duur van de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving, kan worden geconstateerd dat het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten aan de huurders meer waarborgen bood.

10) Le projet de loi donne la préférence en cas de non-respect de ces dispositions à une nullité relative nonobstant le fait que la nullité absolue offre plus de sécurité juridique pour le preneur.

11) Le projet de loi comporte des mesures qui donneront lieu à des contestations. Celles-ci augmenteront le nombre de recours en justice et contribueront dès lors à l'accroissement de l'arriéré judiciaire.

∴

En ce qui concerne les différences entre le présent projet de loi et le projet de loi relatif aux contrats de louage (*Doc. n° 120/14, S.E. 79*), le Vice-Premier Ministre rappelle que le projet actuel n'a pas pour objectif une réforme fondamentale et s'écarte du projet de loi antérieur pour 3 raisons :

- 1° l'urgence qui implique le caractère limité du projet;
- 2° un souci de pragmatisme qui explique le choix de dispositions pour lesquelles un consensus est possible;
- 3° une politique gouvernementale que sous-tend une philosophie différente.

∴

Un membre reconnaît que le projet de loi est examiné tardivement par la Commission de la Justice; il souligne cependant qu'il s'agit d'un projet de loi dont la portée est limitée et qui présente une solution intermédiaire entre une nouvelle loi temporaire et une réforme globale. L'examen du projet de loi antérieur ou de propositions de loi impliquant un examen de longue durée.

Il rappelle, en outre, que lors des débats des projets de loi temporaires qui se sont succédés, le souhait a chaque fois été émis qu'un retour à la liberté contractuelle intervienne ou du moins qu'un terme soit mis aux lois temporaires.

Il est convaincu que ce retour à la liberté contractuelle n'ira pas de pair avec les abus invoqués, étant donné que l'adaptation du loyer au coût de la vie est réglementée.

Il rappelle que les lois temporaires ont eu des effets négatifs sur la sécurité des moyens d'existence des propriétaires âgés pour qui les revenus locatifs sont parfois la seule ressource et qui du fait du blocage des loyers n'ont pu faire effectuer les réparations nécessaires. De plus, du fait de ces lois, certains propriétaires ont été découragés et n'ont pas réalisé les travaux de modernisation qui avaient été envisagés.

Par conséquent, des rénovations étant à nouveau possibles, le secteur de la construction s'en trouvera stimulé tandis que le vieillissement du patrimoine immobilier sera freiné.

Un membre rappelle à cet égard qu'au dernier recensement de la population il fallait dénombrer 15 382 maisons inhabitées. L'augmentation des prix sera donc limitée par une demande très faible.

La remarque doit cependant être faite que l'abondance de l'offre varie d'une région à l'autre, et que parmi ces maisons inhabitées, il faut tenir compte d'un nombre important de maisons délabrées et inhabitables.

Selon un autre membre, en ce qui concerne le retour à la liberté contractuelle, l'argument selon lequel la liberté opprime et la loi protège ne peut être invoqué. La loi n'a, en effet, pas pour objectif de protéger les intérêts de l'un ou de l'autre groupe de pression mais de veiller à l'intérêt général. Dès lors, il faut s'assurer de l'équilibre des intérêts des parties. A cet égard, il faut constater que le présent projet de loi répond à cette préoccupation.

10) Ingeval van niet-naleving van die bepalingen geeft het ontwerp de voorkeur aan een betrekkelijke nietigheid, hoewel de volstrekte nietigheid aan de huurder meer rechtszekerheid biedt.

11) Het wetsontwerp bevat enkele maatregelen die tot betwisting aanleiding zullen geven. Het aantal rechtsgedingen zal stijgen, hetgeen de gerechtelijke achterstand nog zal doen toenemen.

∴

In verband met de verschillen tussen het onderhavige ontwerp en het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk. nr 120/14, B.Z. 1979*) herinnert de Minister eraan dat het onderhavige ontwerp geen globale hervorming op het oog heeft en van het vroegere wetsontwerp afwijkt om drie redenen :

- 1° de hoogdringendheid, die het beperkt karakter van het ontwerp verantwoordt;
- 2° de bezorgdheid om een pragmatische oplossing die verklaart waarom een reeks bepalingen werden uitgekozen waaromtrent een consensus mogelijk is;
- 3° een regeringsbeleid dat op een andere filosofie stoelt.

∴

Een lid geeft toe dat het wetsontwerp door de Commissie voor de Justitie laattijdig onderzocht wordt, doch beklemtoont tevens dat de draagwijdte ervan beperkt is. Zijns inziens betekent het wetsontwerp immers een middenweg tussen een nieuwe tijdelijke wet en een allesomvattende hervorming. Het onderzoek van het vroegere wetsontwerp of van vroegere wetsvoorstellen impliceert een langdurige bespreking.

Hij herinnert er bovendien aan dat tijdens de besprekingen van de opeenvolgende tijdelijke wetsontwerpen, telkens de wens geuit werd dat de contractvrijheid zou worden hersteld of dat althans een einde zou worden gemaakt aan de tijdelijke wetten.

Het lid is ervan overtuigd dat dit herstel van de contractvrijheid niet gepaard zal gaan met de aangehaalde misbruiken aangezien de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud gereglementeerd is.

Voorts herinnert het lid eraan dat de tijdelijke wetten negatieve gevolgen hebben gehad voor de bestaanszekerheid van bejaarde eigenaars voor wie de huurinkomsten soms de enige bron van inkomsten zijn, en die wegens de blokkering van de huurprijzen niet in staat waren de noodzakelijke herstellingen te doen uitvoeren. Bovendien ontmoedigden die wetten bepaalde eigenaars om geplande moderniseringswerken uit te voeren.

Het herstel van de mogelijkheid om vernieuwingswerken uit te voeren zal de bouwsector bijgevolg stimuleren terwijl de veroudering van het onroerend bezit erdoor zal worden afgeremd.

In dit verband herinnert een lid eraan dat bij de jongste volkstelling gebleken is dat 152 382 huizen onbewoond waren. Gelet op de zeer zwakke vraag zal de verhoging van de huurprijzen dus beperkt zijn.

Er zij echter op gewezen dat het aanbod verschilt naargelang van de streek en dat er onder de leegstand heel wat bouwvallige en onbewoonbare huizen zijn.

Inzake de terugkeer naar de contractvrijheid houdt het argument als zou de vrijheid tot verdrukking en de wet tot bescherming leiden, volgens een lid, geen steek. De wet dient immers niet om de belangen van de ene of de andere drukingsgroep te beschermen doch wel om het algemeen belang te behartigen. Men dient er zich derhalve van te vergewissen of de belangen van de partijen in evenwicht zijn. Welnu, met het wetsontwerp wordt dat doel gerealiseerd.

Un autre intervenant souligne que le retour à la liberté contractuelle tant décriée par certains, n'est de surcroît pas total.

Trois observations doivent, en effet, être faites :

1) L'article 11 prévoit des mesures transitoires qui constituent une prorogation de fait.

Il est, en effet, prévu que les baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur et qui, dans le courant de l'année 1984, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, sont prorogés pour un an. Jusqu'au 1^{er} janvier 1985 au moins, le bailleur ne dispose donc pas d'un droit unilatéral de fixer le loyer et cette prorogation permettra de négocier un bail qui tiendra compte des intérêts des parties. Il ne peut donc être affirmé qu'il est mis fin à la sécurité de logement de manière totale.

2) L'article 7 propose une disposition définitive (art. 1759bis du Code civil) qui prévoit que lorsqu'un bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé donné par le bailleur, le preneur peut demander la prorogation qui ne pourra être accordée que compte tenu de l'intérêt des deux parties et à la condition que le preneur justifie de circonstances exceptionnelles. Des circonstances telles que le temps pour conclure un nouveau bail, l'achèvement d'une maison en construction... sont envisageables.

L'intervenant estime qu'il faut faire confiance au juge de paix quant à la détermination des circonstances exceptionnelles. Une jurisprudence interviendra d'ailleurs rapidement. Tout danger d'arbitraire est donc exclu.

3) Le présent projet de loi a un caractère limité. En effet, il ne comporte que des dispositions sur lesquelles un accord est possible et des dispositions transitoires.

Il convient cependant d'élargir ultérieurement l'objet de ce projet de loi par des dispositions tenant compte des intérêts du petit locataire auquel elles devront assurer une sécurité de logement suffisante, et des intérêts des petits propriétaires pour lesquels elles devront contribuer à préserver la sécurité d'existence.

Il insiste, dès lors, pour qu'un projet de loi global soit déposé dès l'année prochaine et soit examiné au plus vite.

Il convient, en outre de souligner les aspects positifs du projet de loi :

1^o l'article 4 concernant la modification de l'article 1730 du Code civil concernant l'état des lieux;

2^o l'article 6 concernant l'introduction dans le Code civil (art. 1752bis) d'une réglementation de la garantie versée par le preneur;

3^o l'article 9 concernant l'introduction dans le Code judiciaire (art. 1344bis) de la procédure en matière de louage de chose reprise à la loi du 30 décembre 1982 (art. 8).

En ce qui concerne l'argument selon lequel la sécurité de logement doit être assurée, un membre est d'avis qu'elle n'existe pas actuellement. De plus, si une protection peut se justifier pour les baux de 9 ans résiliables tous les trois ans, il faut cependant, en ce qui concerne le bail à durée indéterminée, s'assurer que le bailleur conserve la liberté de disposer de son bien et qu'il puisse faire part de sa volonté dans un délai raisonnable.

En ce qui concerne l'article 7, l'observation est faite que, s'il est indéniable que son aspect social doit être retenu, il faut

Een ander lid wijst erop dat de terugkeer naar de contractvrijheid, die door sommigen aan de kaak gesteld wordt, bovendien niet volledig is.

Er moeten immers drie opmerkingen worden gemaakt :

1) Artikel 11 voorziet in overgangsmaatregelen die een feitelijke verlenging zijn.

Er wordt immers bepaald dat de huurovereenkomsten met betrekking tot woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die, in de loop van het jaar 1984, ten gevolge van een opzegging door de verhuurder vervallen of eindigen, voor een jaar worden verlengd. Miinstens tot 1 januari 1985 heeft de verhuurder dus niet eenzijdig het recht om de huurprijs te bepalen en die verlenging zal het mogelijk maken te onderhandelen over een huurovereenkomst die met de belangen van de partijen rekening zal houden. Men kan dus niet beweren dat de woonzekerheid door dit ontwerp volkomen verloren gaat.

2) Artikel 7 stelt een definitieve regeling voor (artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek), die bepaalt dat, wanneer een huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, de huurder kan verzoeken om een verlenging, die slechts kan worden toegestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen en op voorwaarde dat de huurder het bewijs van buitengewone omstandigheden levert. Hierbij kan gedacht worden aan omstandigheden zoals de tijd die moet worden uitgetrokken voor het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, de afwerking van een in aanbouw zijnde huis, enz.

Het lid meent dat men vertrouwen moet stellen in de vrede-rechter inzake de omschrijving van buitengewone omstandigheden. Daarin zal trouwens zo spoedig mogelijk worden voorzien door de rechtspraak, zodat gevaar voor willekeur uitgesloten is.

3) Dit wetsontwerp heeft een beperkt karakter. Het omvat immers slechts bepalingen waaromtrent een consensus mogelijk is en het voorziet in overgangsmaatregelen.

Het verdient evenwel aanbeveling de inhoud van het wetsontwerp later uit te breiden met bepalingen die rekening houden met de belangen van de kleine huurders, voor wie zij een toereikende woonzekerheid moeten waarborgen, alsmede met de belangen van de kleine eigenaars wier bestaanszekerheid zij mede moeten helpen vrijwaren.

Het lid dringt er derhalve op aan dat vanaf volgend jaar een allesomvattend wetsontwerp wordt ingediend, dat zo spoedig mogelijk zou worden behandeld.

Bovendien moet op de gunstige aspecten van het wetsontwerp worden gewezen :

1^o artikel 4 betreffende de wijziging van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, dat betrekking heeft op de plaatsbeschrijving;

2^o artikel 6 tot invoeging van een bepaling in het Burgerlijk Wetboek (art. 1752bis) met betrekking tot de door de huurder gestorte waarborg;

3^o artikel 9 tot invoeging van een bepaling in het Gerechtelijk Wetboek (art. 1344bis) met betrekking tot de in de wet van 30 december 1982 vervatte rechtspleging inzake de huur van goederen (art. 8).

Een lid meent dat de woonzekerheid, die zou moeten worden gevrijwaard, in feite onbestaande is. Bovendien is het zo dat een bescherming weliswaar gerechtvaardigd is voor de huurovereenkomsten die over 9 jaar lopen en die om de drie jaar opzegbaar zijn, maar dat men voor de huurovereenkomsten van onbepaalde tijd er zeker moet van zijn dat de verhuurder vrij over zijn goed kan blijven beschikken en binnen een redelijke termijn zijn wil kan doen blijken.

Met betrekking tot artikel 7 wordt opgemerkt dat men met het sociale aspect ongetwijfeld rekening moet houden, maar dat het

cependant remarquer qu'il présente un désavantage certain pour le bailleur dans la mesure où il est possible au preneur de saisir le tribunal de la demande de prorogation le dernier jour du bail. Cette situation aurait, par exemple, pour conséquence, que le bailleur doive renoncer à contracter un bail plus avantageux avec un autre preneur.

Dès lors, il conviendrait de modifier cette disposition afin d'instaurer un équilibre entre les intérêts des parties et, par exemple, de prévoir un délai pendant lequel la demande peut intervenir.

III. — Discussion des articles

1. Objectif du projet de loi.

Au cours de la discussion des articles, des amendements ont été déposés par M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/2*), tendant à faire précéder l'article 1^{er} par une série d'articles visant à modifier ou à remplacer différents articles du Code civil.

Le Vice-Premier Ministre estime que ces amendements ne peuvent être retenus. Selon lui, il y a lieu de choisir entre l'examen du présent projet et des amendements qui reprennent, soit, comme au Sénat, le projet de loi relatif au contrat de louage (*Doc. n° 120/14, S.E. 1979*), soit, comme dans le cas présent, la proposition de M. Van den Bossche relative aux contrats de louage (*Doc. n° 450/1*).

Or, le présent projet de loi a un aspect limité et n'a pas le même objectif, ni la même philosophie que les textes précités. Il ne s'agit, de surcroît, nullement d'envisager ici une réforme globale.

L'auteur des amendements objecte qu'il n'a pas l'intention d'insérer sa proposition de loi dans le projet. Cette proposition a en effet pour but de procéder à une réforme globale de la législation sur le bail.

Ses amendements se justifient cependant du fait que le projet de loi ne présente pas une législation temporaire mais un ensemble de dispositions les unes transitoires, les autres s'insérant dans le Code civil. De plus, malgré le caractère provisoire du projet, l'absence de date d'échéance laisse présager qu'une réforme globale n'interviendra pas dans un avenir proche.

Il est, par conséquent, justifié, étant donné la présence dans le projet de loi de dispositions visant à modifier le Code civil et qui n'ont aucun lien avec celles devant se substituer au système des lois temporaires, de les compléter par de nouveaux articles qui équilibrent les modifications proposées par le projet de loi et améliorent la législation sur le bail. En effet, si ces amendements qui lui semblent indispensables ne sont pas discutés dans le cadre du présent projet, il est à craindre que leur examen n'intervienne jamais.

Un membre observe que, nonobstant l'intérêt que représentent ces amendements, il est impossible d'en discuter actuellement. En effet, un examen approfondi ne peut être consacré à cette réforme au cours de la discussion du présent projet. Si cet examen intervenait, il faudrait proroger la loi du 30 décembre 1982.

Un autre membre insiste sur le caractère particulier du projet de loi. En effet, il s'agit ici d'une solution intermédiaire entre les projets de loi temporaires antérieurs et une réforme globale des baux. De plus, il y a lieu de rappeler que cette nouvelle législation constitue une première étape qui sera complétée ultérieurement.

Le Vice-Premier Ministre rappelle que chaque année, lors de la discussion de la loi temporaire, un projet définitif est réclamé. La déclaration gouvernementale du 16 mars 1983 répond à ce sou-

venir un onbetwistbaar nadeel voor de verhuurder inhoudt, in zover het de huurder in staat stelt het verzoek tot verlenging bij de rechtbank aanhangig te maken op de laatste dag van de huurovereenkomst. Zulks zou er b.v. kunnen toe leiden dat de verhuurder ervan moet afzien een gunstiger overeenkomst met een andere huurder te sluiten.

Derhalve zou die bepaling gewijzigd moeten worden om de belangen van beide partijen beter op elkaar af te stemmen; men zou b.v. kunnen voorzien in een termijn waarbinnen het verzoek ingediend kan worden.

III. — Bespreking van de artikelen

1. Doel van het wetsontwerp.

In de loop van de bespreking van de artikelen werden amendementen ingediend door de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/2*) om artikel 1 te doen voorafgaan door een reeks artikelen die verschillende artikelen van het Burgerlijk Wetboek wijzigen of vervangen.

De Vice-Eerste Minister meent dat die amendementen niet kunnen aangenomen worden. Zijns inziens moet men kiezen tussen het onderzoek van het onderhavige ontwerp en de amendementen die, ofwel, zoals in de Senaat, het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 120/14, B.Z. 1979*), ofwel, zoals in onderhavig geval, het wetsvoorstel van de heer Van den Bossche betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 450/1*) overnemen.

Het voorliggende wetsontwerp is echter beperkt en heeft niet hetzelfde doel noch dezelfde filosofie als de voormelde teksten. Bovendien ligt het niet in de bedoeling om een algemene hervorming op te zetten.

De auteur van de amendementen werpt op dat hij de bedoeling niet heeft zijn wetsvoorstel in het ontwerp in te schuiven. Dat voorstel beoogt immers een algemene hervorming van de wetgeving op de huurovereenkomsten.

Toch zijn zijn amendementen verantwoord omdat het wetsontwerp geen tijdelijke wet is, maar een geheel van bepalingen, waarvan de ene overgangsbepalingen zijn en de andere in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd worden. Niettegenstaande het voorlopige karakter van het ontwerp, laat het ontbreken van een vervaldatum vermoeden dat er binnen afzienbare tijd geen algemene hervorming zal komen.

Gezien de aanwezigheid in het wetsontwerp van bepalingen tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, die geen verband houden met die welke de tijdelijke wetten moeten vervangen, is het bijgevolg verantwoord eerstgenoemde bepalingen aan te vullen met nieuwe artikelen die de voorgestelde wijzigingen evenwichtiger maken en de wetgeving op de huurovereenkomsten verbeteren. Indien die amendementen, die, volgens het lid, onontbeerlijk zijn, niet in het kader van het voorliggende ontwerp worden besproken, valt te vrezen dat ze nooit zullen onderzocht worden.

Een lid merkt op dat het, ondanks het belang van die amendementen, toch onmogelijk is ze thans te bespreken. Een onderzoek ten gronde kan immers niet aan die hervorming worden gewijd tijdens de bespreking van het voorliggende ontwerp. Indien dat toch het geval zou zijn, zou de wet van 30 december 1982 moeten worden verlengd.

Een ander lid wijst op het bijzondere karakter van het wetsontwerp. Het gaat hier immers niet om een tussenoplossing tussen de vroegere tijdelijke wetsontwerpen en een algemene hervorming van de huurovereenkomsten. Bovendien zij eraan herinnerd dat deze nieuwe wetgeving een eerste etappe is, die nadien zal worden aangevuld.

De Vice-Eerste Minister herinnert eraan dat elk jaar bij de bespreking van de tijdelijke wet om een definitief ontwerp werd gevraagd. De regeringsverklaring van 16 maart 1983 komt aan

hait en annonçant qu'il n'y aurait plus de loi temporaire mais qu'un projet de loi définitif serait déposé.

Il déclare que le présent projet de loi qui comporte 13 articles et qui est basé sur une philosophie propre, est limité afin de ne pas entamer une réforme trop vaste. L'expérience démontre en effet que la discussion d'un projet de loi plus ample n'arrive que très difficilement à terme et qu'il est de surcroît malaisé de trouver le juste milieu entre les diverses tendances exprimées au cours de l'élaboration d'une réglementation trop large.

En ce qui concerne ce dernier argument, l'exemple du projet de loi relatif aux contrats de louage (*Doc. n° 120/14, S.E. 1979*) peut être cité dans la mesure où il allait trop loin et ne reflétait pas toujours ce juste milieu.

Le présent projet de loi, tout en mettant fin au système des lois temporaires, propose donc une réforme globale limitée.

A cet égard, le Vice-Premier Ministre déclare que le projet de loi se suffit à lui-même et qu'il n'a pas l'intention de déposer un nouveau projet de loi l'année prochaine.

Comme il l'a affirmé précédemment au Sénat, il ne s'opposera cependant pas à ce que des initiatives parlementaires soient prises en ce domaine.

Plusieurs membres s'étonnent de cette affirmation; en effet, non seulement l'exposé du Vice-Premier Ministre mentionnait l'intention de procéder à une réforme globale mais dans l'exposé des motifs (*Doc. Sénat n° 556/1, p. 2*) on peut lire ce qui suit :

« Le Gouvernement est d'avis, compte tenu de l'expérience acquise, qu'une réforme en profondeur de la législation en matière de contrats de louage nécessite un long examen et une large consultation. Les débats au Parlement ont fait apparaître nombre de points de vue divergents au sujet desquels il s'agira de rechercher une solution au moment voulu. Il entre dans les intentions du Gouvernement de reprendre les discussions à ce propos dans une phase ultérieure lors du dépôt d'un projet de loi.

» Toutefois, le temps presse et l'échéance du 1^{er} janvier 1984 doit être respectée en ce qui concerne la fixation du montant des loyers. Le Gouvernement est également d'avis qu'il est urgent de résoudre les problèmes posés par la multiplication des lois particulières successives. Les dernières lois particulières ont, il est vrai, permis un certain nombre d'améliorations mais un système général et définitif est nécessaire.

» Dans une première phase le Gouvernement soumet à cet effet, à votre approbation, un bref projet de loi contenant uniquement les dispositions qui, à son avis, doivent être examinées en priorité (p. ex. : l'augmentation du prix des loyers, les frais et charges). »

Il semblait donc que l'intention du Gouvernement consistait à considérer le présent projet de loi comme « une première phase » d'une réforme globale qui devait se poursuivre dans une « phase ultérieure ».

Le rapport du Sénat corrobore d'ailleurs cette opinion dans la mesure où y est reprise une déclaration du Vice-Premier Ministre, selon laquelle il insiste sur l'urgence du présent projet de loi et sur la difficulté d'y consacrer un examen approfondi, tout en invoquant que « par ailleurs, il ne vise pas une réglementation définitive globale... ».

De plus, si l'on se réfère à la déclaration du chef de groupe C.V.P. au Sénat en séance publique du 6 décembre 1983, il semble bien que certains sénateurs étaient également de cet avis.

En effet, M. Ghijs y a déclaré : « Ainsi qu'il a été souligné dans l'exposé des motifs de ce projet, il ne s'agit que d'une première étape dans l'élaboration d'une législation définitive sur les loyers. Nous espérons qu'un deuxième projet sera déposé rapidement.

die wens tegemoet en vermeldt dat er geen tijdelijke wetten meer zullen komen, maar dat een ontwerp van definitieve wet zal worden ingediend.

Hij verklaart dat het voorliggende wetsontwerp, dat dertien artikelen omvat en steunt op een eigen filosofie, beperkt is om er geen al te ruime hervorming van te maken. De ervaring leert immers dat de bespreking van een ruimer wetsontwerp zelden of nooit tijdig wordt beëindigd en dat het bovendien moeilijk is de gulden middenweg te vinden tussen de verschillende tendenzen die tijdens de uitwerking van een te ruime reglementering tot uiting komen.

In verband met dat laatste argument kan het voorbeeld worden aangehaald van het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 120/14, B.Z. 1979*), dat te ver ging en niet altijd de mening van de voorstanders van de gulden middenweg weerspiegelde.

Het voorliggende wetsontwerp maakt een einde aan het stelsel van de tijdelijke wetten en stelt bijgevolg een beperkte algemene hervorming voor.

In dat verband verklaart de Vice-Eerste Minister dat het wetsontwerp op zichzelf volstaat en dat hij niet de bedoeling heeft volgend jaar een nieuw wetsontwerp in te dienen.

Toch zal hij zich niet verzetten tegen parlementaire initiatieven in die aangelegenheid; dat heeft hij trouwens in de Senaat bevestigd.

Diverse leden zijn verwonderd over die verklaring; niet alleen heeft de Vice-Eerste Minister een allesomvattende hervorming aangekondigd, maar bovendien is in de memorie van toelichting (*Stuk Senaat nr 556/1, blz. 2*) het volgende te lezen :

« De Regering is de mening toegedaan dat de ervaring geleerd heeft dat een grondige hervorming van de huurwetgeving langdurig beraad en overleg vereist. De besprekingen in het Parlement hebben vele verschillende standpunten aan het licht gebracht die bij gelegenheid dienen uitgepraat te worden. De Regering is van plan in een latere fase de discussie terzake bij gelegenheid van een ontwerp van wet terug op te nemen.

» De tijd dringt evenwel. Met betrekking tot de huurprijzen dient de vervaldatum van 1 januari 1984 geëerbiedigd te worden. Verder meent de Regering dat dringend een einde moet gemaakt worden aan de moeilijkheden met betrekking tot de huurprijzenwetten. De laatste bijzondere wetten hebben weliswaar reeds een aantal verbeteringen doorgevoerd, doch een algemene en definitieve regeling is noodzakelijk.

» Met dit doel voor ogen legt de Regering in een eerste fase een kort wetsontwerp aan uw goedkeuring voor. Daarbij worden enkel die bepalingen voorgesteld waarvan de Regering meent dat ze bij vooringelaten dienen te worden behandeld (b.v. de huurprijsverhoging, de kosten en lasten). »

Blijkbaar was het dus de bedoeling van de Regering het onderhavige ontwerp te beschouwen als een eerste stap naar een globale hervorming die in een later stadium zou worden voortgezet.

Het verslag aan de Senaat bevestigt trouwens die zienswijze waar het een verklaring aanhaalt van de Vice-Eerste Minister, die wijst op het dringend karakter van dit ontwerp en op het feit dat het moeilijk is het ontwerp grondig te bespreken met de bedenking dat het « trouwens geen globale definitieve regeling voorstelt ».

De verklaring van de voorzitter van de C.V.P.-fractie in de openbare vergadering van de Senaat van 6 december 1983, lijkt er op te wijzen dat bepaalde senatoren dezelfde mening zijn toegedaan.

De heer Ghijs heeft daar immers het volgende verklaard : « Zoals in de memorie van toelichting bij dit ontwerp werd onderstreept, gaat het hier slechts om de eerste stap in de uitwerking van een definitieve huurwetgeving. Wij verwachten dat een

Dans le cas contraire, le groupe C.V.P. prendra lui-même les initiatives nécessaires. Entre-temps, nous sommes satisfaits du fait que la période transitoire ait été prorogée d'une année, de sorte qu'il existe une chance de voir une législation complète et définitive votée avant que le projet actuel ne reçoive un début d'exécution.

» Le deuxième projet, que nous espérons, devra offrir une protection tant au locataire faible qu'au petit propriétaire. Au premier, il devra assurer une sécurité de logement suffisante, du deuxième, il devra contribuer à préserver la sécurité d'existence.

» Compte tenu de ce qui doit être réalisé par le second projet, nous acceptons le rétablissement de la liberté contractuelle. Nous votons le présent projet étant entendu qu'il ne s'appliquera pas aux logements sociaux du secteur public. » (*Compte rendu analytique* du Sénat du 6 décembre 1983.)

La remarque est faite que la déclaration du Vice-Premier Ministre est en contradiction avec ce qui avait été affirmé précédemment.

Dès lors, étant donné qu'il ne s'agit pas d'un projet de loi partiel à caractère transitoire mais bien d'un projet de loi définitive, M. Van den Bossche demande que sa proposition relative aux contrats de louage (*Doc. n° 450/1*) soit jointe à la discussion du présent projet de loi, conformément à l'article 16, 3°, du règlement de la Chambre qui dispose que les propositions sont jointes à la discussion des projets de loi, si leur objet est identique.

Un membre estime qu'il ne s'agit pas d'un projet de loi temporaire et que son caractère permanent est indéniable. Il comporte des dispositions qui se substituent aux lois de blocage ainsi que d'autres mesures législatives indispensables.

Il constitue, cependant, une première étape, conformément à ce qui a été affirmé dans l'exposé des motifs.

Un membre conclut qu'un choix politique s'impose : ou bien l'on considère le présent projet comme étant transitoire et constituant une première étape dans une réforme globale de la législation sur le bail, ou bien il s'agit d'un projet de loi définitif.

Dans ce dernier cas, il convient de consacrer un examen approfondi à une réforme globale et d'examiner la proposition de loi de M. Van den Bossche.

Étant donné la déclaration du Vice-Premier Ministre, la commission est d'avis que la proposition de loi doit être jointe à la discussion du projet.

2. Prorogation de la loi du 30 décembre 1982.

Un amendement (*Doc. n° 807/3, I*) a été déposé par M. Dierickx. Il tend à remplacer le projet de loi par 4 articles prorogeant et adaptant la loi du 30 décembre 1982.

Il est rappelé que la législation sur les loyers est régie ces dernières années par des lois temporaires. Nonobstant les critiques qui peuvent être émises à l'encontre de ce système, il a cependant le mérite de limiter l'augmentation des loyers et d'assurer une certaine sécurité de logement en prorogeant les baux.

Le projet de loi qui a été adopté au Sénat tend à supprimer la réglementation temporaire et à introduire de nouvelles dispositions dans le Code civil. Il faut cependant remarquer que pour certaines dispositions essentielles, l'application n'interviendra pas en 1984 et que pour d'autres, la mise en vigueur pourra être différée par arrêté royal.

Dès lors, il est préférable de proroger une nouvelle fois la législation temporaire qui, malgré ses imperfections, assurera la sécurité de logement et la limitation de l'adaptation des loyers.

Le deuxième projet de loi, que nous espérons, devra offrir une protection tant au locataire faible qu'au petit propriétaire. Au premier, il devra assurer une sécurité de logement suffisante, du deuxième, il devra contribuer à préserver la sécurité d'existence.

» Het tweede ontwerp dat wij verwachten zal zowel voor de zwakke huurder als voor de kleine eigenaar bescherming moeten bieden. Voor de ene zal het een voldoende woonzekerheid moeten verzekeren, voor de andere zal het ertoe moeten bijdragen de bestaanszekerheid gaaf te houden.

» Rekening houdend met wat door het tweede ontwerp gerealiseerd moet worden, aanvaarden wij het herstel van contractuele vrijheid. Wij keuren dit ontwerp tevens goed in het besef dat het niet van toepassing zal zijn voor de sociale woningen in de publieke sector. » (*Beknopt verslag*, Senaat, 6 december 1983.)

Een lid merkt op dat de verklaring van de Vice-Eerste Minister in tegenspraak is met wat vroeger gesteld werd.

Aangezien het niet gaat om een gedeeltelijk wetsontwerp met een overgangskarakter, doch wel om een definitief wetsontwerp, vraagt de heer Van den Bossche derhalve dat zijn voorstel betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk nr 450/1*) bij de bespreking van dit wetsontwerp zou worden gevoegd overeenkomstig artikel 16, 3°, van het reglement van de Kamer hetwelk bepaalt dat wetsvoorstellen bij de bespreking van wetsontwerpen worden gevoegd, indien het voorwerp ervan hetzelfde is.

Een lid meent dat het wetsontwerp niet van tijdelijke aard is en dat het bestendig karakter ervan niet te loochenen valt. Het bevat bepalingen die in de plaats zullen komen van de blokkeringswetten, evenals andere onontbeerlijke wetgevende maatregelen.

Zoals in de memorie van toelichting verklaard wordt, is het evenwel slechts een eerste etappe.

Een lid besluit dat een politieke keuze noodzakelijk is : ofwel beschouwt men het onderhavige ontwerp als een overgangsontwerp dat een eerste etappe vormt op de weg naar een globale hervorming van de huurwetgeving, ofwel is het een definitief wetsontwerp.

In het laatste geval dient een grondig onderzoek te worden gewijd aan een allesomvattende hervorming en het wetsvoorstel van de heer Van den Bossche moet dan ook aan de orde worden gesteld.

Gelet op de verklaring van de Vice-Eerste Minister is de Commissie de mening toegedaan dat het wetsvoorstel bij de bespreking van het ontwerp moet worden gevoegd.

2. Verlenging van de wet van 30 december 1982.

De heer Dierickx stelt een amendement voor (*Stuk nr 807/3, I*), dat ertoe strekt het wetsontwerp te vervangen door 4 artikelen die de wet van 30 december 1982 verlengen en aanpassen.

Het is bekend dat de huurwetgeving de jongste jaren door tijdelijke huurwetten beheerst wordt. Hoewel dat systeem aanleiding gaf tot kritiek, bood het niettemin het voordeel dat de verhoging van de huurprijzen beperkt werd en de woonzekerheid tot op zekere hoogte gewaarborgd werd ingevolge de verlenging van de huurovereenkomsten.

Het door de Senaat aangenomen wetsontwerp wil de tijdelijke regeling afschaffen en nieuwe bepalingen invoegen in het Burgerlijk Wetboek. Niettemin zullen sommige kernbepalingen nog geen toepassing vinden in 1984 en kan de inwerkingtreding van andere bepalingen bij koninklijk besluit uitgesteld worden.

Het lijkt dan ook beter de tijdelijke huurwetgeving, ondanks haar gebreken, nogmaals te verlengen, wat de woonzekerheid zal waarborgen en de aanpassing der huurprijzen zal beperken.

De plus, cette prorogation permettra d'élaborer une réforme sérieuse.

En ce qui concerne le maximum de l'augmentation pouvant intervenir, une augmentation de 3 % est proposée.

M. Collignon estime également que le Parlement doit pouvoir procéder à une réforme de la législation sur le contrat de louage des biens immeubles et appuie l'amendement de M. Dierickx.

Au cas où cet amendement ne serait pas adopté, il dépose un amendement (*Doc. n° 807/6, II*) en ordre subsidiaire reprenant l'amendement de M. Dierickx mais en limitant la prorogation au 31 mars 1984.

Le Vice-Premier Ministre déclare que l'objectif poursuivi par l'amendement subsidiaire de M. Collignon est impossible à réaliser dans la mesure où la loi du 30 décembre 1982 ne peut techniquement être prorogée pour un seul trimestre. Le Parlement ne pourrait de surcroît légiférer en 3 mois.

Plusieurs membres observent, d'une part, que le projet de loi est incomplet et, d'autre part, que de nombreux amendements, tant ceux qui portent sur des dispositions préliminaires que ceux relatifs aux articles du projet de loi, sont intéressants, soit du point de vue légistique, soit quant à leur contenu. Dès lors, il est regrettable que la commission ne dispose pas de plus de temps pour les examiner.

Le Vice-Premier Ministre rappelle qu'un accord existait au sein des partis de la majorité au Sénat pour ce qui concerne les amendements qui y avaient été acceptés. Il insiste en outre sur le fait que ni la Chambre des Représentants, ni le Sénat ne se réuniront entre Noël et Nouvel An et qu'il est dès lors évident que si le projet de loi est amendé et transmis au Sénat, un vide juridique existera à partir du 1^{er} janvier 1984.

Plusieurs membres estiment qu'un examen approfondi se justifie et que pour le réaliser, il serait opportun d'adopter l'amendement de M. Dierickx.

Le Vice-Premier Ministre demande le rejet des amendements.

L'amendement de M. Dierickx (*Doc. n° 807/3, I*) est rejeté par 11 voix contre 8.

L'amendement subsidiaire de M. Collignon (*Doc. n° 807/6, II*) est rejeté par 12 voix contre 8.

3. Dispositions préliminaires.

Articles 1¹ à 1⁴ (*nouveaux*).

M. Van den Bossche dépose des amendements (*Doc. n° 807/2*) tendant à faire précéder l'article 1 par une série d'articles modifiant certaines dispositions du Code civil.

Les quatre premiers amendements tendent à adapter un certain nombre de définitions concernant soit le louage d'ouvrage (art. 1710 du Code civil), soit le louage de biens (art. 1711 du Code civil).

Les intitulés de certaines sections du Livre III, Titre VIII, chapitre II, du Code civil sont également adaptés par les amendements.

Un membre déclare à nouveau que la commission ne dispose pas du temps nécessaire pour analyser les présents amendements et les amendements ultérieurs tendant à compléter le projet de loi, et que dès lors, il s'abstiendra en ce qui concerne la majorité de ceux-ci, nonobstant l'intérêt que certains présentent.

Les amendements de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/2*) sont rejetés par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Bovendien kan tijdens die verlengingsperiode werk gemaakt worden van een ernstige hervorming.

Als toegelaten maximumstijging van de huurprijzen wordt 3 % voorgesteld.

Ook de heer Collignon meent dat het Parlement de huurovereenkomsten voor onroerende goederen globaal moet herzien en hij steunt het amendement van de heer Dierickx.

Mocht dit amendement niet worden aangenomen, dan stelt hij een amendement voor in bijkomende orde (*Stuk nr 807/6, II*) dat het amendement van de heer Dierickx overneemt maar de verlenging beperkt tot 31 maart 1984.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het doel van het amendement in bijkomende orde van de heer Collignon onmogelijk kan worden verwezenlijkt aangezien de wet van 30 december 1982 technisch gezien slechts gedurende één enkel kwartaal kan worden verlengd. Bovendien zou het Parlement binnen drie maanden geen nieuwe wetgeving tot stand kunnen brengen.

Diverse leden merken op dat het wetsontwerp onvolledig is en dat voorts heel wat amendementen die betrekking hebben op de inleidende bepalingen van het ontwerp en op de artikelen zelf van het wetsontwerp, zowel wetstechnisch als inhoudelijk interessant zijn. Daarom is het jammer dat de Commissie niet over meer tijd beschikt om die amendementen te bespreken.

De Vice-Eerste Minister herinnert eraan dat in de Senaat tussen de meerderheidspartijen een akkoord tot stand was gekomen over de amendementen die aldaar werden aangenomen. Bovendien wijst hij erop dat noch de Kamer van Volksvertegenwoordigers, noch de Senaat tussen Kerstdag en Nieuwjaar zullen bijeenkomen zodat uiteraard een juridische leemte zal ontstaan vanaf 1 januari 1984, als dit wetsontwerp geamendeerd wordt en naar de Senaat wordt teruggezonden.

Diverse leden menen dat het ontwerp een grondige bespreking verdient en dat de aanneming van het amendement van de heer Dierickx derhalve wenselijk is.

De Vice-Eerste Minister vraagt de amendementen te verwerpen.

Het amendement van de heer Dierickx (*Stuk nr 807/3, I*) wordt verworpen met 11 tegen 8 stemmen.

Het amendement in bijkomende orde van de heer Collignon (*Stuk nr 807/6, II*) wordt verworpen met 11 tegen 8 stemmen.

3. Inleidende bepalingen

Artikelen 1¹ tot 1⁴ (*nieuw*).

De heer Van den Bossche stelt amendementen voor (*Stuk nr 807/2*) die ertoe strekken vóór artikel 1 een reeks artikelen in te voegen die sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wijzigen.

De eerste vier amendementen strekken ertoe een zeker aantal definities in verband met de huur van werk (art. 1710 van het Burgerlijk Wetboek) of de huur van goederen (art. 1711 van het Burgerlijk Wetboek) te wijzigen.

Ook wordt in die amendementen voorgesteld het opschrift van bepaalde afdelingen van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Een lid verklaart nogmaals dat de Commissie niet over de nodige tijd beschikt om de ter bespreking liggende en later ingediende amendementen, die het wetsontwerp willen aanvullen, grondig te behandelen; derhalve zal hij zich onthouden in verband met de meeste amendementen, ook al zijn sommige daarvan belangrijk.

De amendementen van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/2*) worden verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Article 1^{er} (nouveau).

(Art. 1712 du Code civil.)

MM. Bajura et Fedrigo ont déposé un amendement (*Doc. N° 807/3, III, A*) tendant à faire précéder l'article 1 par un article 1^{er} (nouveau) dont le but est de compléter l'article 1712 du Code civil par une disposition stipulant que les règlements particuliers aux baux relatifs aux biens de sociétés immobilières de service public ne peuvent porter que sur le montant des loyers et sur les motifs de résiliation. Il est en outre précisé que ces deux restrictions s'appliquent également aux biens des pouvoirs publics affectés à un usage privé.

Il convient en effet d'adapter le Code civil au transfert de compétences en matière de logements sociaux afin de clarifier la situation du preneur pour lequel il n'est pas évident que le logement social échappe à l'application du droit commun.

De plus, il faut aussi préciser quelles sont les règles applicables au patrimoine privé des pouvoirs publics.

Un membre rappelle que la politique du logement social est une matière régionale.

L'observation est faite que ce problème n'a pas été abordé au cours de la discussion du projet de loi au Sénat et que des précisions sont souhaitables, étant donné que les lois temporaires excluaient expressément de leur champ d'application les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle.

Le Vice-Premier Ministre déclare que la loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980 a régionalisé cette matière. Cette loi implique que des pouvoirs implicites ont été conférés aux régions en matière de dérogations au Code civil afin que le logement social puisse être organisé valablement.

Dès lors, des décrets règlent cette matière — y compris par dérogation — pour autant qu'ils s'appuient sur ces pouvoirs implicites. Le présent projet de loi n'a, par conséquent, qu'une répercussion limitée en cette matière.

En effet, la loi ne s'appliquera que dans les domaines qui n'ont pas encore été réglementés par des décrets mais ne modifie nullement les décrets qui sont déjà en vigueur. Elle pourra d'ailleurs être modifiée par de nouveaux décrets.

L'amendement de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc. n° 807/3, III, A*) est rejeté par 16 voix et 3 abstentions.

(Art. 1714 du Code civil)

MM. Bajura et Fedrigo ont déposé un deuxième amendement (*Doc. n° 807/3, III, B*) tendant à faire précéder l'article 1^{er} du projet par une disposition nouvelle dont le but est de compléter l'article 1714 du Code civil par un nouvel alinéa, stipulant que si le bail est fait par écrit, il peut être transmis au conservateur des hypothèques compétent pour être transcrit dans le registre à ce destiné.

En effet, selon les auteurs, étant donné que plusieurs dispositions du projet de loi impliquent l'existence d'écrits, il convient que le bail soit enregistré conformément à la réglementation des hypothèques. Un des auteurs souligne qu'il ne s'agit ici d'introduire qu'une faculté et non une obligation. Il s'agit en effet avant tout d'attirer l'attention du justiciable sur ce problème.

Artikel 1^o (nieuw).

(Art. 1712 van het Burgerlijk Wetboek.)

De heren Bajura en Fedrigo hebben een amendement voorgesteld (*Stuk nr 807/3, III, A*) om artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 1^o (nieuw) dat artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek wil aanvullen met een bepaling volgens welke de bijzondere reglementen voor huurovereenkomsten betreffende goederen van openbare maatschappijen van onroerende goederen slechts betrekking mogen hebben op het bedrag van de huur en de reden van opzegging. Bovendien wordt gepreciseerd dat die twee beperkingen eveneens van toepassing zijn op de aan de overheid toebehorende goederen die voor particulier gebruik worden verhuurd.

Het Burgerlijk Wetboek moet immers worden aangepast aan de overdracht van de bevoegdheden inzake sociale huisvesting ter verduidelijking van de toestand voor de huurder, voor wie het niet zo vanzelfsprekend is dat een sociale woning niet onder het gemeen recht valt.

Bovendien moet worden bepaald welke regels van toepassing zijn op het eigen bezit van de overheid.

Een lid herinnert eraan dat het beleid inzake sociale huisvesting een aangelegenheid is die tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort.

Er wordt opgemerkt dat dat vraagstuk tijdens de bespreking van het wetsontwerp in de Senaat niet werd aangesneden en dat enige toelichting wenselijk is, aangezien de tijdelijke wetten de huurovereenkomsten betreffende woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende maatschappijen toebehoren, uitdrukkelijk van het toepassingsgebied uitsluiten.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen die materie heeft geregionaliseerd. Bedoelde wet houdt in dat impliciete bevoegdheden worden verleend aan de Gewesten inzake afwijkingen van het Burgerlijk Wetboek teneinde de sociale huisvesting behoorlijk te kunnen organiseren.

Bijgevolg wordt die materie — ook de afwijkingen — geregeld door decreten voor zover die steunen op de hierboven bedoelde impliciete bevoegdheden. Het voorliggende wetsontwerp heeft bijgevolg ter zake slechts een beperkte weerslag.

De wet is immers alleen toepasselijk op de gebieden die nog niet bij decreet zijn geregeld, maar ze wijzigt niets aan de reeds van kracht zijnde decreten en nieuwe decreten kunnen in de toekomst de huidige wet wijzigen.

Het amendement van de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk nr 807/3, III, A*) wordt verworpen met 16 stemmen en 3 onthoudingen.

(Art. 1714 van het Burgerlijk Wetboek)

De heren Bajura en Fedrigo hebben een tweede amendement (*Stuk nr 807/3, III, B*) voorgesteld teneinde artikel 1 van het ontwerp te laten voorafgaan door een nieuwe bepaling die tot doel heeft artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen met een nieuw lid, luidens hetwelk « indien de huurovereenkomst bij geschrift wordt aangegaan, zij kan worden overgemaakt aan de bevoegde hypotheekbewaarder om te worden overgeschreven in het daartoe bestemde register ».

Volgens de auteurs moet de huurovereenkomst, gelet op het feit dat verschillende bepalingen van het wetsontwerp impliceren dat er schriftelijke stukken bestaan, geregistreerd worden overeenkomstig de hypotheekregeling. Een van de auteurs onderstreept dat men alleen maar een mogelijkheid en niet een verplichting wil inbouwen. In de eerste plaats moet immers de aandacht van de rechtzoekende op dat vraagstuk worden gevestigd.

Un intervenant déclare que l'enregistrement des baux, s'il est considéré comme constituant une garantie juridique par les justiciables, n'a cependant qu'une portée limitée dans la mesure où il n'est pris en considération que dans le cas de vente du bien loué. L'acquéreur ne peut en effet expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, pour autant que le bailleur ne se voit pas réserver ce droit par le contrat de bail. La question se pose même de savoir si cet enregistrement ne devrait pas être supprimé et si une proposition de loi ne devrait pas être déposée à cette fin.

Dès lors, M. Bajura retire son amendement (*Doc. n° 807/3*, III, B).

Article 1⁵ (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc. n° 807/2*) tendant à faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1⁵, afin d'insérer un article 1716bis dans le Code civil. Cette modification tend à ce que le contrat de bail comporte une série de mentions qui garantiraient la sécurité juridique des justiciables. Si une de ces mentions fait défaut, le bail sera considéré en tant que bail verbal et la preuve se fera conformément aux règles du Code civil.

Un membre souligne qu'aucune sanction n'est prévue en cas de non-respect de la disposition et que la seule conséquence résultant de la non-conformité à la loi est de considérer que le bail conclu est un bail verbal. Dès lors, il estime que l'amendement ne constitue pas une garantie pour le preneur.

Le Vice-Premier Ministre déclare que cet amendement ne clarifie ni ne simplifie la législation et relève d'un formalisme contraignant. Il s'oppose, en outre, à une tendance à trop réglementer cette matière.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/2*) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Article 1⁶ (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc. n° 807/2*) tendant à faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1⁶, afin de remplacer l'article 1717 du Code civil.

L'objectif de l'amendement est de réglementer la sous-location. En effet, si celle-ci est autorisée actuellement, ses modalités d'application ne sont pas prévues et le locataire ne dispose pas de recours en cas d'interdiction de sous-louer.

Dès lors, la disposition affirme le droit de sous-louer et prévoit le recours à une procédure rapide et souple si ce droit à été soumis à l'accord du bailleur. Cette procédure vaut également pour la cession de bail.

L'objectif est d'obliger le bailleur à négocier et à permettre au juge de vérifier si la sous-location ou la cession de bail est réellement préjudiciable au bailleur. Par exemple, ne pas vouloir louer à des étudiants n'est pas un motif suffisant, selon l'auteur.

Un membre déclare que l'amendement est intéressant, nonobstant le fait qu'il peut être amélioré, par exemple, en ce qui concerne la sanction. Il mérite cependant un examen plus approfondi. En ce qui concerne, par exemple, le § 3 qui stipule notamment que le prix du bail et les charges incombant au sous-locataire ne peuvent en aucun cas être supérieurs au prix et aux charges incombant au preneur principal, la question se pose de savoir si cette disposition répond à un problème réel.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/2*) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Een spreker verklaart dat de registratie van de huurovereenkomsten weliswaar een juridische waarborg voor de rechtzoekenden betekent, maar dat ze toch slechts een beperkte draagwijdte heeft aangezien ze slechts in aanmerking wordt genomen wanneer het gehuurde goed wordt verkocht. De koper kan de huurder, die een authentieke huurovereenkomst of een huurovereenkomst met een vaste datum heeft, immers niet uitdrijven indien de huurder zich niet dat recht in de huurovereenkomst heeft voorbehouden. De vraag rijst zelfs of die registratie niet moet worden afgeschaft en of een wetsvoorstel in die zin niet hoeft te worden ingediend.

Daarop trekt de heer Bajura zijn amendement (*Stuk nr 807/3*, III, B) in.

Artikel 1⁵ (nieuw).

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (*Stuk nr 807/2*) teneinde artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 1⁵ om een artikel 1716bis in het Burgerlijk Wetboek in te voegen. Die wijziging wil de huurovereenkomst een reeks vermeldingen doen bevatten die de rechtszekerheid van de rechtzoekenden waarborgen. Indien een van die vermeldingen ontbreekt, zou de huurovereenkomst als een mondelinge overeenkomst worden beschouwd en het bewijs zal overeenkomstig de regels van het Burgerlijk Wetboek worden geregeld.

Een lid onderstreept dat ter zake in geen straf wordt voorzien wanneer de bepaling niet wordt nageleefd en dat het enige gevolg van een niet-naleving erin bestaat dat de overeenkomst een mondelinge overeenkomst wordt. Bijgevolg meent hij dat het amendement de huurder geen waarborg biedt.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het amendement de wetgeving noch doorzichtiger noch eenvoudiger maakt en veel weg heeft van een dwingend formalisme. Bovendien kant hij zich tegen de tendens om in deze materie te veel te reglementeren.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/2*) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 1⁶ (nieuw).

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (*Stuk nr 807/2*) teneinde artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 1⁶ om artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen.

Dit amendement wil de onderverhuring reglementeren. Hoewel die thans is toegestaan, is er ter zake niets nader bepaald en de huurder beschikt over geen verweermiddel wanneer onderverhuring wordt verboden.

Daarom bevestigt het amendement het recht op onderverhuring en voorziet het in een snelle en soepele procedure indien dat recht aan de toestemming van de verhuurder werd onderworpen. Die procedure geldt eveneens voor de overdracht van de huur.

De bedoeling is de verhuurder te verplichten te onderhandelen en de rechter in staat te stellen na te gaan of de onderverhuring dan wel de overdracht van de huur de verhuurder werkelijk benadeelt. Zo is het niet willen verhuren aan studenten, aldus de auteur, geen afdoende reden.

Een lid verklaart dat het amendement interessant is, hoewel het kan worden verbeterd, b.v. wat de sanctie betreft. Het verdient echter een grondiger onderzoek. Inzake § 3 bijvoorbeeld, die bepaalt dat de huurprijs en de lasten, die voor rekening van de onderhuurder komen, in geen geval hoger mogen zijn dan de prijs en de lasten van de hoofdhuurder, rijst de vraag of die bepaling aan een werkelijk bestaand probleem beantwoordt.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/2*) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Article 17 (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (Doc. n° 807/2) tendant à faire précéder l'article 1^{er}, par un article 17, afin de remplacer l'article 1720 du Code civil.

L'amendement tend à préciser les obligations de délivrance, d'entretien et de réparations du bien qui incombent au bailleur, et par conséquent, d'éviter les recours en justice en cette matière qui suscite souvent des litiges. La disposition exclut que le bailleur puisse se soustraire à l'obligation de délivrer le bien en bon état de réparations de toute espèce en stipulant que la preuve doit en être fournie par un état des lieux détaillé. De plus, il est prévu que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que celles qui incombent aux locataires.

Enfin, le § 3 de l'article 1720 prévoit qu'il ne peut être dérogé aux obligations du bailleur que moyennant l'indication précise et détaillée des réparations que le preneur s'engage à effectuer. Cette dérogation est prévue, afin de permettre au preneur de prendre à sa charge certaines réparations en échange d'un loyer moins important. Il faut cependant qu'elle soit précise et détaillée afin d'éviter quelle ne devienne une clause de style ayant pour conséquence de reporter l'obligation de réparation sur le preneur qui ne saisirait pas la portée de la clause.

Un membre observe que cette disposition implique une modification des articles 1730 et 1731 du Code civil qui font l'objet du présent projet de loi et suggère d'adapter l'article 1730 du Code civil, en tenant compte du présent amendement. Il doute, en outre, que le § 3 proposé de l'article 1720 du Code civil garantisse les droits du preneur.

Un autre intervenant plaide pour l'adoption de l'amendement. En effet, il y a lieu de tenir compte de la réalité sociale et du fait que souvent les bailleurs mettent les réparations qui leur incombent à charge du locataire. De plus, il convient de clarifier cet article qui, actuellement, fait l'objet d'interprétations divergentes.

L'amendement de M. Van den Bosche (Doc. n° 807/2) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Article 18 (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (Doc. n° 807/2) tendant à faire précéder l'article 1^{er}, par un article 18 afin de modifier l'article 1722 du Code civil.

Dans cet article qui concerne la destruction du bien loué par cas fortuit, l'auteur propose une amélioration d'ordre technique du texte en suggérant de remplacer les mots « cas fortuit » par les mots « une cause étrangère », qui répondent mieux au sens de l'article, à savoir toute cause qui ne peut être imputée à aucune des parties; ces mots sont par ailleurs plus conformes à la signification donnée par la jurisprudence.

Le Vice-Premier Ministre observe que la modification ne s'impose pas, dès lors que la jurisprudence répond à la préoccupation de l'auteur.

L'amendement de M. Van den Bossche (Doc. n° 807/2) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Artikel 17 (nieuw).

De heer Van den Bosche stelt een amendement voor (Stuk nr 807/2) dat ertoe strekt artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 17 ter vervanging van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

Het amendement beoogt de plichten van de verhuurder inzake levering, onderhoud en herstelling van het verhuurde goed beter te omschrijven en bijgevolg te voorkomen dat rechtsvorderingen worden ingesteld in dergelijke aangelegenheden, die vaak aanleiding geven tot geschillen. Om te beletten dat de verhuurder zich zou onttrekken aan zijn verplichting het goed in alle opzichten in goede staat af te leveren, wordt bepaald dat voortaan alleen een omstandige plaatsbeschrijving als bewijs voor de goede staat van het goed aanvaard zal worden. Voorts wordt bedongen dat de verhuurder, zolang de huurovereenkomst duurt, alle noodzakelijk geworden herstellingen dient uit te voeren met uitzondering van die welke de huurder op zich moet nemen.

Tenslotte bepaalt artikel 1720, § 3, dat van de verplichtingen van de verhuurder slechts kan worden afgeweken mits de herstellingen die de huurder belooft zelf uit te voeren, duidelijk en in detail aangewezen worden. Die afwijking moet de huurder in de gelegenheid stellen bepaalde herstellingen op zich te nemen in ruil voor een lagere huurprijs. Zij dient echter duidelijk en gedetailleerd te zijn, wil men voorkomen dat zij een voorwendsel wordt om de herstellingsplicht van de verhuurder af te wentelen op een huurder die de draagwijdte van die bepaling niet begrijpt.

Een lid merkt op dat die bepaling een wijziging inhoudt van de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek waarop dit wetsontwerp mede betrekking heeft en hij suggereert artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek met inachtneming van bedoeld amendement aan te passen. Bovendien betwijfelt hij of de voorgestelde § 3 van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek de rechten van de huurder waarborgt.

Een ander lid is voorstander van de aanneming van het amendement. Men dient immers rekening te houden met de sociale werkelijkheid en met het feit dat de verhuurders de herstellingen waartoe zij gehouden zijn, vaak aan de huurders opleggen. Ook moet duidelijker worden omschreven waarop dit artikel doelt, aangezien er thans uiteenlopende interpretaties aan worden gegeven.

Het amendement van de heer Van den Bossche (Stuk nr 807/2) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 18 (nieuw).

De heer Van den Bosche stelt een amendement voor (Stuk nr 807/2) dat ertoe strekt artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 18 tot wijziging van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

In dit artikel, dat betrekking heeft op het geheel tenietgaan van het verhuurde goed door toeval, stelt de auteur een verbetering van technische aard voor waarbij het woord « toeval » zou worden vervangen door de woorden « een vreemde oorzaak » die de bedoeling van het artikel correcter uitdrukken, met name elke oorzaak waar geen van de betrokken partijen schuld aan heeft; die nieuwe formulering is overigens beter in overeenstemming met de betekenis die er in de rechtspraak aan gegeven wordt.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat die wijziging niet noodzakelijk is aangezien het probleem waarover de auteur zich bezorgd maakt, door de rechtspraak geregeld werd.

Het amendement van de heer Van den Bossche (Stuk nr 807/2) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Article 1⁹ (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (Doc. n° 807/2) tendant à faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1⁹ dont le but est de faire précéder l'article 1723 du Code civil par les mots « Le bailleur ne peut, par des voies de fait, troubler le preneur dans sa jouissance paisible ». L'objectif est d'éviter que le bailleur ne pénétre dans le bien loué sans l'autorisation du preneur et en l'absence de celui-ci.

L'observation est faite que si ces visites du bailleur devraient être réglementées, il ne convient cependant pas de le faire dans le cadre de cet article.

De plus, il est rappelé que le bailleur doit garantir la jouissance paisible du bien et que des voies de fait sont exclues par le droit commun.

Dès lors, l'auteur retire son amendement (Doc. n° 807/2).

Article 1¹⁰ (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (Doc. n° 807/2) tendant à faire précéder l'article 1^{er}, par un article 1¹⁰ dont le but est de remplacer l'article 1724 du Code civil relatif aux réparations urgentes. Cet amendement propose une nouvelle rédaction de cet article, qui est caduc, en fait, et souvent contourné, et tend à le rendre efficace en prévoyant que la disposition est impérative.

En ce qui concerne la durée des réparations prise en considération pour justifier une diminution du loyer, le délai est ramené de quarante à trente jours, ce qui correspond aux méthodes modernes de travail. Le terme correspond, en outre, au délai périodique dans lequel la plupart des loyers doivent être payés.

Le Vice-Premier Ministre déclare que le caractère impératif de la disposition ne répond pas au but du projet de loi.

L'amendement de M. Van den Bossche (Doc. n° 807/2) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

4. Articles du projet.

Article 1.

L'article 1 concerne l'adaptation du loyer au coût de la vie. Il dispose que cette adaptation n'intervient que si elle a été convenue. La question se pose de savoir si cette adaptation n'est possible que lorsqu'il existe un bail écrit et si, par conséquent, toute adaptation est exclue lorsqu'un bail a été conclu verbalement et ceci nonobstant qu'un accord concernant cette adaptation ait eu lieu.

Le Vice-Premier Ministre déclare que la disposition s'applique aux baux écrits et aux baux verbaux mais remarque qu'en ce qui concerne ces derniers un problème de preuve se pose.

En effet, il sera aisé lorsqu'un bail écrit existe — qu'il soit conclu par acte authentique ou sous seing privé et qu'il soit enregistré ou non — de démontrer que l'adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, tandis que lorsque cette adaptation a été stipulée dans le cadre d'un bail verbal, il faudra en apporter la preuve. Celle-ci pourrait cependant résulter des adaptations à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, qui sont intervenues successivement.

Artikel 1⁹ (nieuw).

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (Stuk nr 807/2) om artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 1⁹, dat tot doel heeft artikel 1723 van het Burgerlijk Wetboek in te leiden met de woorden « De verhuurder mag de huurder niet door feitelijkheden storen in zijn rustig genot ». Hij wil daardoor voorkomen dat de verhuurder zich, zonder de toestemming van de huurder en zelfs in diens afwezigheid, toegang verschafft tot de verhuurde woning.

Er wordt op gewezen dat, als er aanleiding toe is de bezoeken van de verhuurder te reglementeren, dit echter niet dient te gebeuren in het kader van dit artikel.

Voorts wordt eraan herinnerd dat de verhuurder het rustig genot van de verhuurde woning dient te waarborgen en dat het gemeen recht alle feitelijkheden uitsluit.

Bijgevolg trekt de indiener zijn amendement in (Stuk nr 807/2).

Artikel 1¹⁰ (nieuw).

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (Stuk nr 807/2) dat ertoe strekt artikel 1 te doen voorafgaan door een artikel 1¹⁰ ter vervanging van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op de dringende herstellingen. Dat amendement stelt enerzijds een nieuwe formulering voor van het bedoelde artikel, dat in feite in onbruik geraakt is en vaak omzeild wordt, en het beoogt anderzijds dat artikel efficiënt te maken door aan de bepaling een dwingend karakter te geven.

In verband met de duur van de herstellingen die in aanmerking wordt genomen om een vermindering van de huurprijs te rechtvaardigen, wordt voorgesteld de termijn van veertig dagen te verkorten tot 30 dagen, welke termijn beter aangepast is aan de moderne werkmethode. Bovendien stemt die termijn overeen met de periode waarvoor, volgens de meeste huurovereenkomsten, huur moet worden betaald.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het dwingend karakter van de bepaling niet aan het doel van het wetsontwerp beantwoordt.

Het amendement van de heer Van den Bossche (Stuk nr 807/2) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

4. Artikelen van het ontwerp.

Artikel 1.

Artikel 1 heeft betrekking op de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. In dat artikel is bepaald dat genoemde aanpassing slechts kan gebeuren indien zulks is overeengekomen. Derhalve rijst de vraag of die aanpassing alleen mogelijk is wanneer er een schriftelijke huurovereenkomst is en of elke aanpassing dan uitgesloten is wanneer de overeenkomst mondeling is gesloten, ook al bestond er een akkoord over de aanpassing.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de bepaling van toepassing is op de schriftelijke huurovereenkomsten en op de mondelinge overeenkomsten, maar merkt op dat een probleem rijst inzake bewijsvoering in verband met de laatstgenoemde.

Het zal immers gemakkelijk zijn ingeval van een schriftelijke huurovereenkomst — ongeacht of gaat het om een authentieke of een onderhandse overeenkomst die al dan niet geregistreerd is — te bewijzen dat de aanpassing van de huur aan de kosten van levensonderhoud overeengekomen is; wanneer die aanpassing echter mondeling is overeengekomen, zal het bewijs daarvan moeten worden geleverd. Dit bewijs zou evenwel kunnen voortvloeien uit de opeenvolgende aanpassingen van de kosten van levensonderhoud aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Un membre souligne la difficulté de prouver cette adaptation, étant donné que, s'il faut toujours conseiller au justiciable de demander la quittance des paiements, la loi ne prévoit pas expressément que le locataire doive recevoir cette quittance lorsqu'il s'acquitte du loyer.

Le Vice-Premier Ministre conclut qu'il s'agit d'une question d'appréciation qui doit être laissée au juge.

Un membre insiste cependant pour que l'application antérieure de l'adaptation du loyer à l'évolution du coût de la vie ne soit prise en considération que s'il n'y a aucun doute possible en ce qui concerne la matérialité de cette adaptation.

Un membre s'étant informé de l'application de l'article 1^{er} aux baux de chasse, le Vice-Premier Ministre déclare que cet article s'insère au chapitre I du Titre VIII, (Livre III, relatif au contrat de louage et que ce chapitre concerne les dispositions générales. L'article est dès lors applicable à tous les baux sauf aux baux à ferme qui sont exclus expressément de cette application (art. 1728bis, § 3).

En ce qui concerne les baux commerciaux, le Vice-Premier Ministre rappelle que le présent projet de loi et la loi du 30 avril 1951 s'appliquent indépendamment et que, dès lors, l'application de la présente disposition n'exclut pas celle de la révision triennale prévue par l'article 6 de la loi du 30 avril 1951.

1. IMMUABILITE DU PRIX DU BAIL

M. Van den Bossche dépose un amendement (Doc. n° 807/4, 1) tendant à faire précéder le § 1 de l'article 1728bis par un § 1¹ qui dispose que le prix du bail est immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi. Le principe de l'immuabilité du prix du bail serait ainsi clairement posé dans la loi.

En cas de prorogation ou de renouvellement du contrat entre les mêmes parties, de cession de contrat ou de conclusion d'un nouveau contrat avec un nouveau locataire, le prix du bail resterait inchangé. Lors de la première location, le loyer serait cependant fixé librement.

Cet amendement se justifie pleinement du fait que de fortes augmentations de loyer sont exigées lors du renouvellement d'un contrat et de changement de locataire.

L'auteur estime qu'une augmentation, autre que celle résultant d'une adaptation à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, ne se justifie que s'il y a une contrepartie.

Il souligne de surcroît que cette disposition n'est pas révolutionnaire étant donné que la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux consacre déjà et ne permet qu'une révision triennale si la valeur locative normale du bien a augmenté ou diminué de 15 % (art. 6).

Un membre estime que cet amendement doit être appuyé dans la mesure où il permet de s'opposer à la spéculation foncière dans les centres urbains.

Le Vice-Premier Ministre estime qu'en liant le loyer au bien loué et non à la volonté des parties et en le rendant donc invariable, l'amendement corrobore la tendance de transformer le droit de créance que constitue le bail en un nouveau type de droit réel.

Il estime que la codification de ce droit réel comparable à une servitude grevant l'immeuble est totalement en contradiction avec la philosophie du projet et qu'elle implique un changement fondamental du droit civil en ce qui concerne la liberté contractuelle. Une telle mesure exigerait un débat approfondi.

Een lid wijst erop dat het moeilijk is die aanpassing te bewijzen, aangezien de wet niet uitdrukkelijk bepaalt dat de huurder een ontvangstbewijs moet ontvangen wanneer hij zijn huur betaalt, ook al is het altijd raadzaam voor een rechtzoekende een dergelijk bewijs te vragen.

De Vice-Eerste Minister besluit dat het hier gaat om een probleem dat aan het oordeel van de rechter moet worden overgelaten.

Toch dringt een lid erop aan dat de vroegere toepassing in verband met de aanpassing van de huur aan de kosten van levensonderhoud alleen zou gelden indien geen enkele twijfel mogelijk is in verband met het materiële bewijs van die aanpassing.

Een lid vraagt hoe het staat met de toepassing van artikel 1 op de jachtverhuringen. De Vice-Eerste Minister verklaart dat dit artikel zijn plaats vindt in hoofdstuk I van titel VIII (Boek III) van de betreffende de huurovereenkomsten en dat dit hoofdstuk betrekking heeft op de algemene bepalingen. Derhalve is dit artikel alleen van toepassing op alle huurovereenkomsten behalve dan op de landpacht, die uitdrukkelijk buiten het kader van deze wet valt (artikel 1728bis, § 3).

In verband met de handelsovereenkomsten herinnert de Vice-Eerste Minister eraan dat het onderhavig ontwerp en de wet van 30 april 1951 elk afzonderlijk van toepassing zijn, zodat de toepassing van de onderhavige bepaling de in artikel 6 van de wet van 30 april 1951 bedoelde driejaarlijkse herziening niet uitsluit.

1. ONVERANDERLIJKHEID VAN DE HUURPRIJZEN

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (Stuk nr 807/4, 1) dat ertoe strekt § 1 van artikel 1728bis te laten voorafgaan door een § 1¹ die bepaalt dat de huurprijs onveranderlijk is, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet. Het beginsel van de onveranderlijkheid van de huurprijs zou aldus duidelijk in de wet worden ingeschreven.

Bij verlenging of vernieuwing van de overeenkomst tussen dezelfde partijen, afstand van overeenkomst of het aangaan van een nieuwe overeenkomst met een nieuwe huurder zou de huurprijs onveranderd blijven. Bij de eerste verhuring zou de huur vrij worden vastgesteld.

Dit amendement is ten volle verantwoord, doordat bij vernieuwing van een overeenkomst of verandering van de huurder forse verhogingen van de huurprijs worden geëist.

De auteur acht een andere verhoging dan die welke voortvloeit uit een aanpassing aan de ontwikkeling van het indexcijfer van de consumptieprijzen alleen verantwoord als er een werkelijke tegenprestatie is.

Bovendien onderstreept hij dat die bepaling niet revolutionair is aangezien de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten dat beginsel al bekrachtigt en een driejaarlijkse herziening slechts toestaat als de normale huurwaarde van het goed met 15 % gestegen of gedaald is (art. 6).

Een lid is van mening dat dit amendement moet worden gesteund in zover het kans biedt zich tegen grondspeculatie in stedelijke centra te keren.

De Vice-Eerste Minister is van oordeel dat door de huurprijs aan het verhuurde goed en niet aan de wil van partijen te koppelen en hem onveranderlijk te maken het amendement de tendens versterkt om het vorderingsrecht dat de huur is, om te zetten in een nieuw type van zakelijk recht.

Hij meent dat het vastleggen van dit zakelijk recht, dat doet denken aan een erfdiensbaarheid die het gebouw bezwaart, totaal in strijd is met de filosofie van het ontwerp. Bovendien impliceert deze wijziging een belangrijke ommekeer in ons burgerlijk recht o.m. in verband met de vrijheid van contracteren. Dit zou dan zeker een fundamenteel debat vereisen.

Un autre orateur estime que ce prix est déjà immuable actuellement dès qu'il est convenu.

Il est répondu qu'il peut toujours être prévu dans le contrat qu'après un certain délai, le loyer de base sera rediscuté.

Un autre membre estime que cette disposition est superfétatoire, étant donné que l'adaptation prévue dans les amendements de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 3) et 4) intervient, soit en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, soit moyennant une contrepartie réelle. Ces amendements pourraient être complétés en mentionnant clairement que le loyer convenu est invariable plutôt que d'affirmer un principe. Il suffirait également, pour atteindre le même but, de prévoir que le bail est conclu pour une durée indéterminée.

L'intervenant insiste à cet égard sur le plus grand défaut du projet qui consiste à permettre au bailleur d'augmenter le loyer unilatéralement du fait que lui est reconnu le droit de mettre fin au bail sans notification de préavis et par conséquent d'en modifier arbitrairement les conditions.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 1) est rejeté par 14 voix contre 6.

2. ADAPTATION AU TAUX DE CROISSANCE DES REVENUS SALARIAUX

Un amendement en ordre principal a été déposé par MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3-III, A).

Cet amendement a également pour but de poser clairement le principe de l'immuabilité du prix du bail. Trois exceptions sont prévues :

- 1° l'application des lois particulières à certains baux;
- 2° l'adaptation convenue au taux de croissance des revenus salariaux;
- 3° l'adaptation convenue à mesure d'une contrepartie réelle du bailleur.

L'austérité prônée par le Gouvernement affecte en effet essentiellement les revenus du travail. Dès lors, plutôt que d'adapter les loyers en fonction de l'évolution du coût de la vie, il est plus équitable de les aligner sur base des fluctuations du taux de croissance des revenus salariaux.

En outre, l'amendement précise que l'adaptation doit être requise expressément et qu'en cas de désaccord à propos de l'adaptation du prix du bail correspondant à une contrepartie réelle du bailleur, le juge de paix saisi par requête statuera.

Plusieurs membres approuvent cet amendement qui empêche une nouvelle atteinte au pouvoir d'achat des travailleurs.

Un autre membre estime cependant qu'une telle modification serait dangereuse dans la mesure où pendant des années les salaires ont connu une croissance supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation. En effet, avant la crise économique, ces salaires évoluaient en fonction de la productivité. Dès lors, la période économique actuelle qui ne constitue pas un exemple, ne peut servir seule de référence pour modifier la loi.

Le Vice-Premier Ministre fait observer que le principe de l'amendement est contraire à l'optique défendue par l'article 1. Celui-ci prône en effet que l'adaptation du loyer au coût de la vie intervient si elle est convenue.

L'article 1 prévoit cependant une garantie dans la mesure où il est prévu que le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte d'une formule déterminée par cet article.

Een andere spreker acht deze prijs nu al onveranderlijk, als hij eenmaal is vastgesteld.

Hem wordt geantwoord dat in de overeenkomst altijd kan worden bepaald dat de basishuurprijs na een bepaald termijn opnieuw zal worden besproken.

Een ander lid meent dat deze overbodig is, aangezien de aanpassing die wordt voorgesteld in de amendementen van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 3) en 4) gebeurt volgens de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen, dan wel op basis van een feitelijke tegenprestatie. Die amendementen zouden kunnen worden aangevuld met een bepaling waarin duidelijk wordt gesteld dat de overeengekomen huur onveranderlijk is, in plaats van een algemeen principe te stellen. Om datzelfde doel te bereiken zou het eveneens volstaan te bepalen dat de huurovereenkomst voor een onbepaalde duur is afgesloten.

Spreker wijst dienaangaande op de grote leemte van het ontwerp die hierin bestaat dat de verhuurder op eenzijdige wijze de huur kan verhogen, aangezien hij het recht heeft en ook zonder genotificeerde opzeg een einde te maken aan de huurovereenkomst en bijgevolg ook de voorwaarden van die overeenkomst op nogal willekeurige wijze kan wijzigen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 1) wordt verworpen met 14 tegen 6 stemmen.

2. AANPASSING AAN HET STIJGINGSPERCENTAGE VAN DE INKOMSTEN UIT LOON

Een amendement in hooforde werd eveneens voorgesteld door de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk* nr 807/3, III, A).

Dit amendement wil eveneens duidelijk het principe van de onveranderlijkheid van de huurprijs stellen. Er wordt wel in drie uitzonderingen voorzien :

- 1° toepassing van de bijzondere wetten op bepaalde huurovereenkomsten;
- 2° overeengekomen aanpassing aan de stijging van de inkomsten uit loon;
- 3° overeengekomen aanpassing in verhouding tot een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder.

De door de Regering voorgestane matiging raakt immers hoofdzakelijk de inkomsten uit loon. In plaats van de huurprijzen aan te passen aan de ontwikkeling van de kosten van levensonderhoud zou het billijker zijn ze af te stemmen op de schommelingen van het groeipercentage der inkomsten uit loon.

Bovendien preciseert het amendement dat de aanpassing uitdrukkelijk moet worden gevorderd en dat in geval van onenigheid over de aanpassing van de huurprijs, overeenstemmend met een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder, uitspraak wordt gedaan door de vrederechter aan wie een verzoekschrift is voorgelegd.

Verschillende leden steunen dit amendement, dat een nieuwe aantasting van de koopkracht van de werknemers verhindert.

Een ander lid meent evenwel dat een dergelijke wijziging gevaarlijk zou zijn omdat de lonen jarenlang sterker zijn gestegen dan het indexcijfer der consumptieprijzen. Vóór de economische crisis evolueerden de lonen immers op grond van de produktiviteit. Bijgevolg vormt de huidige economische periode geen voorbeeld en kan als dusdanig niet als refertepunt dienen om de wet te wijzigen.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat het principe van het amendement in strijd is met de zienswijze die in artikel 1 tot uiting komt. Daar staat immers dat de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud wordt aangepast indien zulks overeengekomen is.

Artikel 1 voorziet nochtans in een waarborg, aangezien bepaald wordt dat de aangepaste huurprijs niet hoger mag zijn dan het bedrag dat door toepassing van een bij dit artikel bepaalde formule verkregen wordt.

De plus, l'adaptation des loyers à l'évolution des salaires ne peut se justifier selon lui. En effet, l'adaptation des salaires intervient dès qu'une hausse de l'indice des prix à la consommation se réalise, et ceci environ quatre fois l'an, tandis que l'adaptation des loyers est appliquée une fois l'an et constitue dès lors un rattrapage.

Des membres objectent qu'une adaptation des loyers plus proche de l'évolution de l'indice des prix à la consommation pourrait être envisagée. Si le projet prévoit une procédure plus simple, l'adaptation devrait cependant être moins désavantageuse pour le locataire. Une adaptation trimestrielle est proposée à cet égard.

Le Vice-Premier Ministre attire l'attention sur les problèmes matériels que causerait une telle adaptation.

..

M. Mottard dépose un amendement subsidiaire (*Doc.* n° 807/5, II) à celui de MM. Bajura et Fedrigo tendant à compléter le § 1^{er} par un nouvel alinéa disposant que si la situation des parties le justifient, le juge peut décider que l'indexation ne sera pas appliquée. Le juge statuera en équité et fixera la durée et les modalités de la non-indexation éventuelle.

Si l'amendement de MM. Bajura et Fedrigo n'est pas adopté, il faudrait au moins conférer au juge la possibilité de limiter l'adaptation en tenant compte de la situation financière du locataire et des difficultés du propriétaire.

Le juge statuera en équité en fonction de la situation de l'un et de celle de l'autre.

Un membre estime que la jurisprudence peut varier d'un juge à l'autre et que plus de sécurité juridique est assurée par l'article 13 du projet de loi : cet article permet en effet au Roi, de prendre par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, des mesures réglant pour 1984 l'adaptation des loyers et la prorogation des baux. Une telle disposition éviterait des procédures et des adaptations partielles.

Il est objecté que rien ne garantit que le Gouvernement fasse usage de cette disposition.

..

Un amendement en ordre subsidiaire est en outre déposé par MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3, III, B). Cet amendement reprend également le principe de l'immuabilité du loyer mais remplace l'exception concernant l'adaptation convenue au taux de croissance des revenus salariaux par celle relative à l'adaptation convenue au coût de la vie.

Il est cependant précisé que le nouvel indice correspond à la moyenne arithmétique de l'indice des prix à la consommation des quatre derniers mois qui précèdent l'adaptation du loyer, conformément à la formule utilisée en matière d'indexation des salaires.

L'amendement en ordre principal de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3, III, A) est rejeté par 14 voix contre 6.

L'amendement de M. Mottard (*Doc.* n° 807/5, II) est rejeté par 12 voix contre 8.

L'amendement en ordre subsidiaire de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3, III, B) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Bovendien is de aanpassing van de huurprijzen aan de ontwikkeling van de lonen zijns inziens onverantwoord. De lonen worden immers aangepast zodra het indexcijfer van de consumptieprijzen stijgt, wat ongeveer vier maal per jaar gebeurt, terwijl de huurprijzen slechts eens per jaar worden aangepast, hetgeen neerkomt op een inhaalformule.

Sommige leden werpen op dat men een aanpassing van de huurprijzen zou kunnen overwegen die de ontwikkeling van het indexcijfer van de consumptieprijzen dichterbij volgt. Hoewel het ontwerp in een eenvoudiger procedure voorziet, zou de aanpassing toch minder nadelig zijn voor de huurder. Er wordt dan ook een driemaandelijke aanpassing voorgesteld.

De Vice-Eerste Minister vestigt de aandacht op de materiële problemen waarmee een dergelijke aanpassing gepaard zou gaan.

..

De heer Mottard dient een amendement in bijkomende orde (*Stuk* nr 807/5, II) in bij dat van de heren Bajura en Fedrigo, om § 1 aan te vullen met een nieuw lid, bepalend dat, indien de toestand van de partijen het wettigt, de rechter kan beslissen dat de indexering niet wordt toegepast. De rechter doet uitspraak naar billijkheid en hij legt de duur en de wijze van toepassing van de eventuele niet-indexering vast.

Mocht het amendement van de heren Bajura en Fedrigo niet aangenomen worden, dan dient men de rechter althans de mogelijkheid te bieden de aanpassing te beperken met inachtneming van de financiële toestand van de huurder en van de moeilijkheden van de eigenaar.

De rechter zal naar billijkheid uitspraak doen en daarbij rekening houden met de situatie van beide partijen.

Een lid oppert het bezwaar dat de rechtspraak van de ene rechter tot de andere kan verschillen en dat artikel 13 van het ontwerp meer rechtszekerheid biedt : dat artikel biedt de Koning immers de mogelijkheid om via een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit maatregelen te nemen om in 1984 de aanpassing van de huurprijzen en de verlenging van de huurovereenkomsten te regelen. Een dergelijke maatregel zou procedures en gedeeltelijke aanpassingen voorkomen.

Daartegen wordt dan weer ingebracht dat er hoegenaamd geen waarborg bestaat dat de Regering van die bepaling gebruik zal maken.

..

Een amendement in bijkomende orde wordt ingediend door de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk* nr 807/3, III, B). Dit amendement neemt eveneens het beginsel van de onveranderlijkheid van de huurprijs over, doch vervangt de uitzondering betreffende de overeengekomen aanpassing aan de stijging van de inkomsten uit loon door die betreffende de overeengekomen aanpassing aan de kosten van levensonderhoud.

Er wordt evenwel aangestipt dat het nieuwe indexcijfer overeenstemt met het rekenkundig gemiddelde van het indexcijfer van de consumptieprijzen over de laatste vier maanden die de huuraanpassing voorafgaan, overeenkomstig de formule die op het gebied van de indexering van de lonen gebezigd wordt.

Het amendement in hoofdde van de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk* nr 807/3, III, A) wordt met 14 tegen 6 stemmen verworpen.

Het amendement van de heer Mottard (*Stuk* nr 807/5, II) wordt met 12 tegen 8 stemmen verworpen.

Het amendement in bijkomende orde van de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk* nr 807/3, III, B) wordt met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen verworpen.

3. AMELIORATIONS TECHNIQUES

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc.* n° 807/4, 2) dont le but est double :

1) Remplacer, au dernier alinéa du § 1, les mots « a été conclu » par les mots « est entré en vigueur ». Non seulement l'entrée en vigueur offre plus de sécurité juridique que la conclusion d'un bail qui peut être contracté oralement, mais le premier alinéa du § 1 se réfère à cette notion. Dès lors, il serait logique de modifier le texte dans ce sens.

2) Compléter le § 1 par une disposition précisant l'indice de départ à prendre en considération en cas de modification du prix du bail. En effet, le troisième alinéa, concernant la définition du loyer de base, prévoit la modification du loyer et il convient dès lors que la définition de l'indice de départ s'y réfère également.

Un membre insiste sur la logique de cette disposition.

La première partie de l'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* 807/4, 2) est rejetée par 12 voix contre 6 et 2 abstentions. La seconde partie est rejetée par 12 voix contre 8.

4. RETROACTIVITE DE L'ADAPTATION

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc.* n° 807/4, 3) tendant à préciser que l'adaptation est facultative, qu'elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et qu'elle n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande.

La disposition accroît la sécurité juridique. En effet, les discussions portant sur les indexations non appliquées et qui auraient dû être payées automatiquement en vertu du contrat ou auxquelles le bailleur aurait renoncé tacitement se trouvent ainsi exclues.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon ont déposé un amendement (*Doc.* n° 807/6, I, 2) procédant du même but. Ils proposent un § 2bis (*nouveau*) qui dispose que le bailleur demande l'adaptation du loyer au preneur par lettre recommandée sans que les arriérés d'indexation puissent excéder 3 mois.

Plusieurs éléments doivent en effet être pris en considération :

1° le paiement d'arriérés par le locataire qui a cru de bonne foi que le bailleur renonçait à l'indexation et qui peut connaître des problèmes financiers;

2° le locataire ne peut être victime de la négligence du bailleur qui devrait plutôt être sanctionné en se voyant refuser la rétroactivité;

3° les divergences existant dans la jurisprudence en ce qui concerne la récupération de ces arriérés.

A cet égard, un auteur se réfère à un jugement de la 10^e chambre du tribunal civil de Liège ayant décidé le 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 ».

4° le bailleur ne peut laisser le preneur dans l'incertitude. En effet, si les lois temporaires prévoient un pourcentage maximum d'augmentation, le présent projet dispose que le maximum de l'augmentation ne peut dépasser un montant calculé selon une formule dont le preneur ne connaîtra pas les éléments.

∴

3. TECHNISCHE VERBETERINGEN

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (*Stuk* nr 807/4, 2) met een dubbel doel :

1) In het laatste lid van § 1, zouden de woorden « is afgesloten » moeten worden vervangen door de woorden « in werking is getreden ». Niet alleen biedt de inwerkingtreding een grotere rechtszekerheid dan het afsluiten van een huurovereenkomst, die mondeling kan worden aangegaan, maar het eerste lid van § 1 verwijst naar dat begrip. Het zou dan ook logisch zijn de tekst in die zin te wijzigen.

2) Paragraaf 1 zou moeten worden aangevuld met een bepaling die het aanvangsindexcijfer omschrijft waarmee rekening moet worden gehouden in geval van wijziging van de huurprijs. Het derde lid, dat een omschrijving geeft van de basishuurprijs, zegelt de wijziging ervan; derhalve moet ook het begrip aanvangsindexcijfer daarnaar verwijzen.

Een lid beklemtoont dat deze bepaling logisch is.

Het eerste deel van het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 2) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen. Het tweede deel wordt verworpen met 12 tegen 8 stemmen.

4. TERUGWERKENDE KRACHT VAN DE AANPASSING

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (*Stuk* nr 807/4, 3) dat ertoe strekt te bepalen dat de aanpassing facultatief is, dat zij slechts ingaat na aanvraag van de betrokken partij en geen terugwerkende kracht heeft, behalve voor de maand van de aanvraag.

De bepaling verhoogt de rechtszekerheid. Op die wijze immers worden geschillen uitgesloten betreffende niet toegepaste indexeringen die automatisch op grond van de huurovereenkomst hadden moeten betaald zijn en waarvan de verhuurder stilzwijgend zou hebben afgezien.

De heren Dejardin, Mottard en Collignon stellen een amendement voor (*Stuk* nr 807/6, I, 2) met dezelfde strekking. Zij stellen een § 2bis (*nieuw*) voor waarin wordt gesteld dat de verhuurder de aanpassing van de huurprijs bij een ter post aangetekende brief aan de huurder moet vragen en dat de achterstallige indexaanpassingen niet meer dan drie maanden mogen belopen.

Er moet immers rekening worden gehouden met diverse elementen :

1° de huurder die te goeder trouw meende dat de verhuurder van de indexering had afgezien en die achterstallen moet betalen, kan in financiële moeilijkheden geraken;

2° de huurder mag niet het slachtoffer worden van het verzuim van de verhuurder, die veeleer gestraft zou moeten worden door hem de terugwerkende kracht te weigeren;

3° de in de rechtspraak bestaande verschillen van interpretatie met betrekking tot het vorderen van die achterstallen;

Dienaangaande verwijst een auteur naar een vonnis van de 10de kamer van de burgerlijke rechtbank te Luik, die op 25 december 1969 besliste dat de tegen betaling in contanten afgegeven kwijtschriften betekenen dat de huurprijs waarop ze betrekking hebben, definitief vereffend is en « het schriftelijk bewijs vormen dat van elke verhoging voor de periode waarop ze betrekking hebben, wordt afgezien »;

4° De verhuurder mag de huurder niet in het ongewisse laten. De voorlopige wetten bepaalden immers een maximum stijgingspercentage, maar het onderhavige ontwerp bepaalt dat de maximum stijging niet hoger mag zijn dan een bedrag dat berekend wordt volgens een formule waarvan de huurder de elementen niet kent.

∴

Au cours de la discussion de ces amendements, plusieurs membres expriment des doutes à l'égard du droit du bailleur aux arriérés résultant d'une demande tardive d'adaptation du loyer. Selon eux, le droit à l'adaptation naît de la demande et n'est pas automatique.

Un membre rappelle que l'article 1139 du Code civil stipule que le débiteur est constitué en demeure, soit par une sommation ou par un autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention lorsqu'elle porte que, sans qu'il soit besoin d'acte, et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure. Dès lors, il conclut qu'il faut que la sommation intervienne ou que la convention stipule un terme.

L'observation est cependant faite que les conventions ne sont pas toujours claires et peuvent faire l'objet d'interprétation. Dès lors, il est préférable, plutôt que de s'en référer au droit commun, d'adopter un des amendements afin d'exclure la rétroactivité de manière impérative.

Le Vice-Premier Ministre rappelle qu'il faut distinguer le problème de la mise en demeure et celui de l'exécution normale du contrat. En effet, la mise en demeure n'intervient que si le contrat n'est pas exécuté. Il souligne qu'elle est préalable à l'action en justice et fait courir les intérêts de retard. Il craint qu'une confusion existe entre la non-rétroactivité de ces intérêts et la rétroactivité de l'exécution de la convention.

Il est par exemple indéniable que les loyers non payés peuvent être réclamés, depuis le jour de l'inexécution de l'obligation du preneur et non depuis la mise en demeure.

De même, si l'adaptation est convenue, le droit d'adapter le loyer existe dès la conclusion de cette convention. Il s'agit en effet d'une obligation de somme liquide, certaine et exigible qui naît de la convention et pour laquelle aucune autre formalité ne doit intervenir en ce qui concerne son exigibilité. Dès lors la rétroactivité est justifiée.

Il rappelle cependant que l'article 8 du projet remplace l'article 2273 du Code civil par une disposition stipulant notamment que l'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer au coût de la vie se prescrit par un an.

Des membres estimant qu'il faut que la convention prévienne l'automatisme de cette adaptation, le Vice-Premier Ministre rappelle que le nouvel article 1728bis, § 1, du Code civil ne vise que deux impératifs si une adaptation de loyer est prévue : le moment où l'adaptation intervient et la réduction de l'adaptation à un maximum, conformément à la formule prévue par l'article 1728bis, § 1.

Pour les autres obligations du bailleur en ce qui concerne l'application de l'adaptation, il faut s'en référer à la liberté contractuelle. Par conséquent, si le bail ne prévoit pas que l'adaptation se fait après une demande expresse du bailleur, celle-ci est de droit sans que le bailleur doive agir.

Un membre souligne cependant que l'article dispose que l'adaptation convenue « peut » être appliquée. Il s'agit donc d'une faculté et le recours à cette faculté doit être exprimé. Cette interprétation est d'ailleurs conforme à l'économie de législation sur le bail.

La jurisprudence actuelle est d'ailleurs controversée en ce qui concerne la rétroactivité, ce qui implique que les textes antérieurs n'étaient également pas aussi clairs que ne le prétend le Vice-Premier Ministre. Dès lors, l'article tel qu'il se présente ne garantit pas la sécurité juridique des justiciables.

Tijdens de bespreking van die amendementen drukken verscheidene leden hun twijfel uit ten aanzien van het recht van de verhuurder op achterstallen die uit een laattijdig verzoek tot aanpassing van de huurprijs voortvloeien. Volgens hen ontstaat het recht op aanpassing uit het verzoek en is het niet automatisch.

Een lid herinnert eraan dat artikel 1139 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de schuldenaar in gebreke wordt gesteld, hetzij door een aanmaning of door een andere daarmee gelijkstaande akte, hetzij door de overeenkomst zelf, wanneer deze bepaalt dat de schuldenaar zal in gebreke zijn zonder dat enige akte nodig is en door het enkel verstrijken van de vervaltijd. Hij besluit derhalve dat er een aanmaning moet gebeuren of dat de overeenkomst een vervaltijd moet bepalen.

En lid merkt echter op dat de overeenkomsten niet altijd duidelijk zijn en dat ze vatbaar zijn voor interpretatie. In plaats van naar het gemeen recht te verwijzen is het derhalve beter een van de amendementen aan te nemen ten einde de terugwerkende kracht op dwingende wijze uit te sluiten.

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat men een onderscheid moet maken tussen de ingebrekestelling en de normale uitvoering van de overeenkomst. De ingebrekestelling komt er immers pas wanneer de overeenkomst niet is uitgevoerd. Hij onderstreept dat zij voorafgaat aan het instellen van de rechtsvordering en de verwijlinteressen doet lopen. Hij vreest dat er verwarring bestaat tussen de niet-terugwerkende kracht van die interesten en de terugwerkende kracht van de uitvoering van de overeenkomst.

Zo kan de niet betaalde huurprijs uiteraard worden gevorderd vanaf de dag waarop de huurder zijn verplichting niet meer is nagekomen, en niet vanaf de ingebrekestelling.

Zo ook bestaat het recht om de huurprijs aan te passen, wanneer zulks is overeengekomen, vanaf het ogenblik waarop de huurovereenkomst is gesloten. Het gaat immers om de verplichting een vaststaand, zeker en opeisbaar bedrag te betalen; die verplichting ontstaat uit de overeenkomst en er moeten geen andere formaliteiten worden vervuld om de opeisbaarheid te doen ontstaan.

De terugwerkende kracht is derhalve verantwoord. Toch herinnert hij eraan dat artikel 8 van het ontwerp artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek vervangt door een bepaling waarin is gezegd dat de rechtsvordering van de verhuurders tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud verjaart door verloop van een jaar. De huurder is dus beschermd indien de verhuurder te lang wacht om zijn vordering in te stellen.

Sommige leden zijn van oordeel dat de overeenkomst in een automatische aanpassing moet voorzien. De Vice-Eerste Minister herinnert eraan dat het nieuwe artikel 1728bis, § 1, van het Burgerlijk Wetboek slechts twee dwingende maatregelen beoogt wanneer een huuraanpassing is bedongen : het ogenblik waarop de aanpassing ingaat en de beperking van de aanpassing tot een maximumbedrag overeenkomstig de in artikel 1728bis, § 1, vermelde formule.

Voor de andere verplichtingen van de verhuurder in verband met de toepassing van de aanpassing kan worden volstaan met een verwijzing naar de contractuele vrijheid. Indien de huurovereenkomst niet bepaalt dat de aanpassing gebeurt na uitdrukkelijk verzoek van de verhuurder, wordt deze van rechtswege toegepast zonder dat de verhuurder hoeft op te treden.

Een lid onderstreept echter dat luidens dit artikel, als de aanpassing bedongen is, ze « toegelaten » is. Het gaat bijgevolg om een mogelijkheid die *expressis verbis* moet worden vermeld. Die interpretatie strookt overigens met de opzet van de huurwetgeving.

Voorts is de huidige rechtspraak aangevochten wat de terugwerkende kracht betreft. Dat betekent dat de vroegere teksten niet altijd zo duidelijk waren als de Vice-Eerste Minister wel beweert. Bijgevolg waarborgt het voorliggende artikel niet de rechtszekerheid van de rechtzoekenden.

Le Vice-Premier Ministre déclare que le texte de l'article 1^{er} est clair et que si des divergences jurisprudentielles sont possibles, la Cour de cassation se prononcera dans un sens ou dans l'autre.

Un orateur déclare qu'il est déplorable que la sécurité juridique des preneurs ne soit pas prise en compte. Il souligne également que le problème des interprétations divergentes aura pour effet d'accroître les recours au juge de paix et par conséquent également l'arriéré judiciaire.

Un membre fait cependant observer qu'une certaine jurisprudence estime qu'actuellement le bailleur renonce implicitement au droit d'adaptation s'il a accepté le paiement du loyer et a donné une quittance de ce paiement.

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'il s'agit là d'une question de fait que le juge doit apprécier. Il tiendra compte du contrat, d'un échange de lettres ou de la quittance et en déduira la volonté explicite ou implicite des parties. Il est un fait que si la quittance mentionne les mots « pour solde de tout compte », il peut en être déduit que le bailleur renonce à l'adaptation.

Cette explication ne satisfait cependant pas l'intervenant qui estime que même si la quittance permet uniquement de constater que le loyer a été payé, cela implique l'accord tacite du bailleur de ne pas procéder à l'augmentation du loyer. Le paiement d'arriérés de 6 mois après la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ne se justifie dès lors pas.

Il estime que si un des amendements n'est pas adopté, des problèmes se poseront en pratique quant à l'application de cet article qui fera l'objet d'interprétations divergentes.

Un membre conclut que l'interprétation du Vice-Premier Ministre est personnelle et qu'il y a lieu dès lors de préférer au texte proposé, les amendements de M. Van den Bossche ou de MM. Dejardin, Mottard et Collignon qui proposent des dispositions impératives et tiennent compte des intérêts des deux parties.

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'il ne s'agit pas uniquement de défendre les droits du locataire, mais également ceux du propriétaire qui peut avoir des raisons pertinentes pour ne pas procéder à l'indexation, par exemple l'ignorance de la loi, l'absence, etc.

Un membre observe cependant que, lors du recours au système des lois temporaires, même les petits propriétaires n'ignoraient pas les dispositions légales et que souvent les lettres signifiant l'indexation des loyers étaient préparées avant la mise en vigueur de la loi temporaire.

A la remarque d'un membre ayant exprimé la crainte que le bailleur n'utilise cet article afin de bénéficier d'un indice des prix à la consommation plus élevé que celui en vigueur à la date normale d'indexation, le Vice-Premier Ministre répond que ce danger est exclu, étant donné que l'article 1728bis, § 1, inséré par le projet dans le Code civil dispose que le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. Or, le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède l'adaptation du loyer qui ne peut intervenir au plus tôt qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

De plus, le résultat de l'application d'autres formules serait réductible au résultat donné par l'application de la formule légale.

Étant donné l'opposition du Vice-Premier Ministre à ces amendements, M. Bajura dépose un amendement (Doc. n° 807/6, IV) tendant à ajouter, après le § 1, une disposition

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de tekst van artikel 1 duidelijk is; mochten er verschillende interpretaties in de rechtspraak mogelijk zijn, dan zal het Hof van Cassatie in de ene of de andere zin uitspraak doen.

Een spreker acht het betreurenswaardig dat met de rechtszekerheid van de huurders geen rekening wordt gehouden. Hij onderstreept tevens dat de uiteenlopende interpretaties tot gevolg zullen hebben dat nog meer beroep op de vrederechters zal worden gedaan en dat de gerechtelijke achterstand bijgevolg nog zal toenemen.

Een lid merkt evenwel op dat een bepaalde rechtspraak er thans van uitgaat dat de verhuurder impliciet van zijn recht van aanpassing afziet wanneer hij de betaling van de huurprijs aanvaard heeft en een kwijting heeft afgegeven.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat zulks een kwestie is waarover de rechter moet oordelen. Hij zal rekening houden met de overeenkomst, met de briefwisseling of met de kwijting en er de expliciete of impliciete wil van de partijen uit afleiden. Het is een feit dat wanneer de kwijting de woorden « ter volledige afrekening » vermeldt, daaruit mag worden afgeleid dat de verhuurder van de aanpassing afziet.

Die uitleg voldoet spreker echter niet. Hij vindt dat, zelfs al kan uit de kwijting alleen worden afgeleid dat de huur is betaald, zulks de stilzwijgende instemming van de verhuurder impliceert om de huurprijs niet te verhogen. Bijgevolg is de betaling van zes maanden achterstallen na de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst niet verantwoord.

Hij vindt dat er, als niet een van de amendementen wordt aanvaard, in de praktijk problemen zullen rijzen betreffende de toepassing van dit artikel, dat op uiteenlopende wijze kan worden geïnterpreteerd.

Een lid komt tot het besluit dat de interpretatie van de Vice-Eerste Minister een persoonlijke is en dat daarom de voorkeur moet worden gegeven aan de amendementen van de heer Van den Bossche of van de heren Dejardin, Mottard en Collignon, die dwingende bepalingen voorstellen en met de belangen van beide partijen rekening houden.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het niet uitsluitend gaat om de verdediging van de belangen van de huurder, maar ook om die van de eigenaar, die afdoende redenen kan hebben om niet over te gaan tot indexering, b.v. omdat hij onbekend is met de wet of omdat hij afwezig is, enz.

Een lid merkt evenwel op dat zelfs de kleine eigenaars, toen een beroep werd gedaan op het stelsel van de tijdelijke wetten, op de hoogte waren van de wetsbepalingen en dat dikwijls brieven om de indexering van de huurprijs ter kennis te brengen werden opgesteld nog vóór de tijdelijk wet van kracht was.

Aan een lid dat de vrees had uitgesproken dat de verhuurders gebruik zouden maken van dit artikel om voordeel te halen uit een hoger indexcijfer van de consumptieprijzen dan dat van de normale datum van de indexering, antwoordt de Vice-Eerste Minister dat dit gevaar uitgesloten is, aangezien artikel 1728bis, § 1 dat door het ontwerp in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, bepaalt dat de huurprijs niet hoger mag zijn dat het bedrag dat met de volgende formule wordt verkregen : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Nu is het nieuwe indexcijfer dat van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de aanpassing van de huurprijs; deze kan ten vroegste worden verricht op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Bovendien zou het resultaat van de toepassing van andere formules teruggebracht worden tot het resultaat dat wordt verkregen door de toepassing van de wettelijke formule.

Gelet op het verzet van de Vice-Eerste Minister tegen die amendementen, dient de heer Bajura een amendement in (Stuk n° 807/6, IV) dat ertoe strekt na § 1 een bepaling in te voegen

prévoyant que si l'adaptation est demandée 3 mois au moins après le mois où l'adaptation pourrait être exigée, le preneur dispose d'un délai égal au moins à la moitié de la période pour laquelle l'adaptation rétroactive est demandée afin d'Apurer celle-ci. Il estime en effet qu'il y a lieu de limiter les effets négatifs pour le preneur de la négligence du bailleur.

Le Vice-Premier Ministre fait observer que le juge peut toujours accorder des termes et délais.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 3) est rejeté par 12 voix contre 8.

L'amendement de MM. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc.* n° 807/6, 1, 2) est rejeté par 12 voix contre 8.

L'amendement de M. Bajura (*Doc.* n° 807/6, IV) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

5) Contrepartie

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc.* n° 807/4, 4) tendant à poser le principe selon lequel toutes les adaptations de prix qui ont été convenues entre bailleur et preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles répondent à une contrepartie.

Le principe est complémentaire à celui de l'immuabilité du prix du bail et au caractère non rétroactif de l'adaptation des loyers à l'évolution de l'indice des prix à la consommation.

Cette disposition s'inspire de la réglementation en vigueur pour les baux commerciaux. Cette mesure est préconisée dans l'intérêt des deux parties. En effet, le locataire peut avoir intérêt à disposer de certains avantages (modernisation, embellissement des lieux...) en échange d'une augmentation du prix du bail. Il faut cependant qu'il s'agisse d'une contrepartie réelle. Dès lors, cette contrepartie et sur insistance sur le loyer doivent être spécifiées dans le contrat.

En outre, afin d'assurer l'équilibre des intérêts des parties, une procédure est prévue en cas de désaccord du bailleur et du preneur en ce qui concerne la contrepartie.

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'outre le fait qu'il s'agit à nouveau d'une disposition impérative, il faut noter que la notion de « contrepartie » est peu précise.

M. Baert dépose un sous-amendement (*Doc.* n° 807/8) tendant à spécifier qu'il s'agit des adaptations de prix qui ont été convenues « au cours du bail ».

Le sous-amendement de M. Baert (*Doc.* n° 807/8) et l'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 4) sont rejetés par 12 voix contre 8.

6) Clauses pénales

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc.* n° 807/4,5) tendant à prévoir que toutes les clauses contractuelles prévoyant une sanction financière ou une majoration des loyers échus en cas de non-paiement du prix du bail, sont réputées non écrites.

Il estime, en effet, que les contrats actuels comportent très fréquemment des sanctions excessives à l'égard des locataires qui sont dans l'impossibilité de payer.

Il souligne que cette disposition n'est pas contraire à la philosophie du projet de loi.

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'outre le fait que le juge peut réduire les effets de ces clauses, le problème de limitation

die stelt dat, als de aanpassing ten minste 3 maanden na de maand waarin de aanpassing kan worden geëist wordt gevraagd, de huurder over een termijn beschikt die ten minste gelijk is aan de helft van de periode waarvoor de aanpassing met terugwerken de kracht wordt gevraagd, ten einde die terwijn aan te zuiveren. Hij is immers van oordeel dat de negatieve gevolgen van de nalatigheid van de verhuurder voor de huurder beperkt moeten worden.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat de rechter altijd uitstel kan verlenen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 3) wordt verworpen met 12 tegen 8 stemmen.

Het amendement van de heren Dejardin, Mottard en Collignon (*Stuk* nr 807/6, 1, 2) wordt verworpen met 12 tegen 8 stemmen.

Het amendement van de heer Bajura (*Stuk* nr 807/6, IV) wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

5) Tegenprestatie

De heer Van den Bossche dient een amendement (*Stuk* nr 807/4, 4) in waarbij als beginsel wordt gesteld dat alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen in de huurprijs slechts mogen worden toegepast voor zover zij aan een tegenprestatie beantwoorden.

Dat beginsel sluit aan bij dat van de onveranderlijkheid van de huurprijs en bij de niet-retroactiviteit van de aanpassing van de huur aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Die bepaling gaat uit van de geldende reglementering voor de handelshuurovereenkomsten en wordt aanbevolen in het belang van beide partijen. De huurder kan immers gediend zijn met sommige voordelen (modernisering, verfraaiing, enz.) in ruil voor een huurprijsverhoging. Het moet echter om een werkelijke tegenprestatie gaan. Derhalve moet die, samen met de weerslag ervan op de huurprijs, in de overeenkomst worden omschreven.

Voor het beoordelen van het evenwicht in de belangen van de partijen is bovendien voorzien in een rechtspleging ingeval van meningsverschil tussen verhuurder en huurder over de tegenprestatie.

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat het hier weer om een gebiedend voorschrift gaat en dat het begrip « tegenprestatie » bovendien weinig duidelijk is.

De heer Baert dient een subamendement (*Stuk* nr 807/8) in waarbij wordt bepaald dat het om de in de loop van de huurovereenkomst bedongen aanpassingen van de prijs gaat.

Het subamendement van de heer Baert (*Stuk* nr 807/8) en het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 4) worden met 12 tegen 8 stemmen verworpen.

6) Strafclausules

De heer Van den Bossche dient een amendement (*Stuk* nr 807/4,5) in waarbij wordt bepaald dat alle contractuele bedingen die in een strafsom of een verhoging van de vervallen hurgelden voorzien bij niet-betaling van de huurprijs, voor niet-geschreven worden gehouden.

Hij meent dat de huidige overeenkomsten zeer dikwijls buitensporige strafbedingen voorschrijven voor huurders die niet kunnen betalen.

Hij wijst erop dat die bepaling niet tegen de opzet van het wetsontwerp indruist.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat de rechter de gevolgen van die clausules kan verzachten en dat de beperking van de

du recours à ces clauses se pose de manière générale et doit être réglé globalement. Un projet de loi va d'ailleurs être déposé.

Un membre estime qu'il faut être attentif à ce problème dans la mesure où le juge ne déclare la clause nulle que si elle est illicite. Dès lors, de nombreux bailleurs bénéficient de ce système et ceci pour des montants équivalents à 6 mois de loyer.

Un autre membre estime cependant que ce problème est limité en matière de bail.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 5) est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

7) Réductibilité des dispositions contractuelles

MM. Dejardin, Mottard et Collignon déposent un amendement (*Doc.* n° 807/6, I, 1) tendant à modifier la disposition du § 2 selon laquelle les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci, en spécifiant que ces dispositions sont réductibles de plein droit.

La remarque ayant été faite que les mots « de plein droit » sont superflus, l'amendement est modifié comme suit : remplacer les mots « sont réductibles à celles-ci » par les mots « sont réduites à celles-ci ».

Plusieurs membres appuient cet amendement dans la mesure où si le juge constate que l'adaptation intervenant en vertu des dispositions contractuelles est supérieure au maximum autorisé par l'article 1^{er}, il est évident que la réduction doit intervenir. Dès lors, il convient d'accentuer le caractère impératif de la disposition.

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'il s'agit ici d'une réductibilité relative et non absolue. Ce problème a de surcroît déjà été discuté au Sénat (*Doc.* n° 556/2 p. 49). Il souligne qu'il résulte de l'amendement que le preneur peut décider lui-même d'exercer son droit, ce qui est contraire aux principes généraux. Il paraît donc logique que, le cas échéant, le preneur s'adresse au tribunal. Le juge dispose d'un droit d'appréciation.

Les dispositions contraires au § 2 ne sont pas nulles. Leur application ne peut dépasser le résultat de celle des dispositions du § 1^{er}. Dans le cas contraire, cette application est ramenée au résultat de l'application des dispositions du § 1^{er}. De plus, l'amendement instaure une nullité absolue.

Un membre ayant fait observer que si le texte se justifie juridiquement, il est cependant peu clair, le Vice-Premier Ministre se réfère à l'avis du Conseil d'Etat selon lequel : « la règle pourrait être exprimée de manière à la fois plus exacte et plus simple sur le modèle de l'article 920 du Code civil. Le texte suivant est proposé :

« § 2. Les dispositions contractuelles dont l'effet excéderait l'adaptation prévue au présent article sont réductibles à celle-ci ».

L'amendement de MM. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc.* n° 807/6, I, 1) est rejeté par 14 voix contre 6.

8) Maximum de l'adaptation fixé par le Roi

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc.* n° 807/5, V) tendant à ajouter un § 4 (*nouveau*) afin de permettre au Roi, de déroger aux dispositions du § 1^{er}, par arrêté royal délibéré au Conseil des Ministres, en fixant un pourcentage maximum autorisé d'adaptation, lorsque des circonstances économiques ou sociales l'exigent.

Il estime qu'il y a lieu de permettre au Roi de fixer un maximum à l'augmentation. Cet amendement procède de la même philosophie que l'article 13 mais sans prévoir la condition préalable de

toepassing van die clausules bovendien globaal dient te worden geregeld. Overigens zal ter zake een wetsontwerp ingediend worden.

Een lid vraagt de aandacht voor dat probleem, daar de rechter de clausule slechts nietig verklaart wanneer zij onwettig is. Talrijke verhuurders profiteren dan ook van die regeling, en zulks voor bedragen die met 6 maanden huur overeenstemmen.

Een ander lid meent evenwel dat die kwestie beperkt voorkomt inzake huurovereenkomsten.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 5) wordt met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen verworpen.

7) Inkorting van contractuele bepalingen

De heren Dejardin, Mottard en Collignon stellen een amendement voor (*Stuk* nr 807/6, I, 1), dat inhoudt dat de bepaling van § 2 volgens welke de contractuele bepalingen waarvan de uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, zou moeten worden gewijzigd in die zin dat die bepalingen van rechtswege kunnen worden ingekort.

Nadat de opmerking is gemaakt dat de woorden « van rechtswege » overbodig zijn, worden in het amendement de woorden « kunnen tot die aanpassing ingekort worden » vervangen door « worden tot die aanpassing beperkt ».

Verscheidene leden steunen dat amendement, daar het duidelijk is dat de beperking moet gebeuren wanneer de rechter vaststelt dat de krachtens de contractuele bepalingen toegepaste aanpassing hoger is dan het bij artikel 1 toegestane maximum. Het is dan ook geraden het gebiedende karakter van het voorschrift te onderstrepen.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het hier om een betrekkelijke en niet om een onbeperkte inkorting gaat. Die kwestie is overigens al in de Senaat behandeld (*Stuk* n° 556/2, blz; 49). Uit het amendement volgt dat de huurder zelf kan beslissen zijn recht uit te oefenen, wat in strijd is met de algemene beginselen. Het lijkt dan ook logisch dat de huurder zich in voorkomend geval tot de rechter zal wenden, die beoordelingsbevoegdheid heeft.

Met § 2 strijdige bepalingen zijn niet nietig. De toepassing ervan mag niet verder strekken dan het resultaat van de toepassing van de bepalingen van § 1. Het amendement voert bovendien een absolute nietigheid in.

Nadat een lid opmerkte dat de tekst juridisch verantwoord doch weinig duidelijk is, verwijst de Vice-Eerste Minister naar het advies van de Raad van State die zegt : « Het voorschrift zou naar het voorbeeld van artikel 920 van het Burgerlijk Wetboek zowel juister als eenvoudiger geformuleerd kunnen worden. De volgende tekst wordt voorgesteld :

« § 2. Contractuele bepalingen welke uitwerking verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden ».

Het amendement van de heren Dejardin, Mottard en Collignon (*Stuk* nr 807/6, I, 1) wordt met 14 tegen 6 stemmen verworpen.

8) Door de Koning vastgestelde maximum aanpassing

De heer Van den Bossche dient een amendement (*Stuk* nr 807/5, V) in dat ertoe strekt een § 4 (nieuwe) toe te voegen waarbij de Koning de mogelijkheid krijgt tot afwijking van de bepalingen van § 1 bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit tot vaststelling van een maximum toegelaten aanpassingspercentage wanneer economische of sociale omstandigheden dat vereisen.

Hij meent dat de Koning de mogelijkheid moet hebben een maximum verhoging vast te stellen. Het amendement gaat van dezelfde opvatting uit als artikel 13 maar zonder als voorafgaan-

Art. 2.

M. Van den Bossche dépose un premier amendement au § 1 de l'article 2 (*Doc.* n° 807/4,1) tendant à préciser quels sont les frais et les charges qui, en plus du loyer, peuvent encore être imposés au preneur et quels sont ceux qui doivent être supportés par le propriétaire.

L'auteur de l'amendement estime que le bailleur doit supporter tous les frais et charges afférents à la propriété proprement dite. Par contre, ceux relatifs à la jouissance du bien sont supportés par le preneur. L'énumération des charges citées n'est pas limitative.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon déposent également un amendement au § 1 de l'article 2 (*Doc.* n° 807/6, I, 1) allant dans le même sens. Ils rappellent que cet amendement avait été déposé au Sénat par plusieurs membres (*Doc.* Sénat n° 556/2, p. 56 et suiv.).

Le Vice-Premier Ministre avait déclaré qu'il était 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.

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.

En ordre subsidiaire, M. Dejardin dépose un amendement (*Doc.* n° 807/5, IV) tendant à compléter le § 1^{er} par une disposition qui exclut la mise à charge du preneur du précompte immobilier.

M. Bajura introduit également un amendement (*Doc.* n° 807/3, III) allant dans le même sens que les précédents; il tend à imposer au bailleur exclusivement la charge du précompte immobilier et de la prime d'assurance-incendie du propriétaire.

M. Baert dépose un amendement (*Doc.* n° 807/5, I) tendant à mettre à charge du propriétaire le coût des grosses réparations et des réparations devenues nécessaires par vétusté ou force majeure. En effet, il souligne cette tendance trop grande qu'ont les propriétaires à reporter toutes les charges sur le preneur.

Le Vice-Premier Ministre est d'avis que l'on confond ici deux matières: les réparations, d'une part, et les frais et charges, d'autre part.

Il rappelle que la question des réparations est réglée par les articles 1754 et 1755 du Code civil. L'article 1754 prévoit une liste exemplative de réparations qui a donné lieu à un développement jurisprudentiel très fourni. Dès lors, il n'a pas paru opportun au Gouvernement de remettre en cause toute cette jurisprudence et le projet ne vise que les frais et charges.

A propos de ceux-ci, le Vice-Premier Ministre estime qu'il faut laisser la liberté contractuelle.

Quant à vouloir imputer intégralement le précompte immobilier et l'assurance incendie au bailleur, l'étude réalisée par la commission de la Justice du Sénat a permis de démontrer que faire la distinction à l'intérieur du précompte immobilier entre la partie devant rester à charge du bailleur et celle devant rester à charge du preneur entraînait des difficultés.

En effet, le précompte immobilier correspond en partie à des services rendus au locataire. De plus, le mettre à charge du

Art. 2.

De heer Van den Bossche stelt een eerste amendement voor op § 1 van artikel 2 (*Stuk* nr 807/4,1) teneinde te preciseren welke kosten en lasten buiten de huurprijs nog aan de huurder kunnen opgelegd worden en welke door de eigenaar moeten worden gedragen.

De auteur van het amendement meent dat de verhuurder alle kosten en lasten betreffende de eigendom zelf moet dragen. Deze welke verband houden met het genot van het goed zijn ten laste van de huurder. De opsomming van de lasten is niet beperkend.

De heren Dejardin, Mottard en Collignon stellen eveneens een amendement met dezelfde strekking voor op § 1 van artikel 2 (*Stuk* nr 807/6, I, 1). Zij wijzen erop dat dat amendement in de Senaat door verschillende leden was ingediend (*Stuk Senaat* nr 556/2, blz. 56).

De Vice-Eerste had aldaar verklaard dat hij overtuigd was dat het amendement geen zin had, aangezien de overheidsinstantie die beslist een belasting of een last te heffen, meteen ook 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.

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 laste van de eigenaar-verhuurder, zonder dat hij de mogelijkheid heeft de kosten ervan op de huurder af te wentelen.

In bijkomende orde stelt de heer Dejardin een amendement voor (*Stuk* nr 807/5, IV) teneinde § 1 aan te vullen met een bepaling die de mogelijkheid uitsluit om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen.

De heer Bajura stelt eveneens een amendement in dezelfde zin voor (*Stuk* nr 807/3, III); het wil de last van de onroerende voorheffing en van de verzekeringspremie van de eigenaar uitsluitend aan de verhuurder opleggen.

De heer Baert dient een amendement in (*Stuk* nr 907/5, I) teneinde de kosten van de grove herstellingen en van de herstellingen die door ouderdom of overmacht noodzakelijk zijn geworden, ten laste van de eigenaar te leggen. Er is een te grote tendens bij de eigenaars, aldus de auteur, om alle lasten op de huurders af te wentelen.

De Vice-Eerste Minister meent dat hier twee dingen verward worden, nl. herstelling enerzijds en de lasten en kosten anderzijds.

De kwestie van de herstellingen is bij de artikelen 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek geregeld. Artikel 1754 geeft bij wijze van voorbeeld een lijst met herstellingen die aanleiding heeft gegeven tot een zeer gestoffeerde rechtspraak. Het leek de Regering dan ook niet nodig die rechtspraak opnieuw op de helling te zetten, zodat in het ontwerp alleen van de lasten en kosten sprake is.

Wat de laatste betreft, vindt de Minister dat de contractanten verder hun contractuele vrijheid moeten kunnen behouden.

Inzake de vraag of de onroerende voorheffing en de brandverzekering volledig ten laste van de verhuurder moeten worden gelegd, meent hij dat uit een onderzoek in de Senaatscommissie voor de Justitie gebleken is dat de splitsing van de onroerende voorheffing in een gedeelte dat ten laste van de verhuurder moet vallen en een andere gedeelte dat ten laste van de huurder moet blijven, tot moeilijkheden leidt.

De onroerende voorheffing stemt immers ten dele overeen met een aan de huurder bewezen dienst. Als zij ten laste van de

bailleur, risquerait de provoquer une augmentation des loyers.

Un membre considère qu'il ne faut pas parler ici de liberté contractuelle. Dans un contexte de rapports de force, la liberté est toute relative et limitée. Il estime immoral que, dans la majorité des cas, le preneur doive prendre à sa charge le précompte immobilier. En effet, pour un certain nombre de propriétaires, le loyer constitue une partie importante de leurs revenus. Or, le précompte immobilier est à peu près la seule taxe sur ces revenus. Selon l'orateur, le locataire n'a pas à supporter les charges financières du propriétaire.

Un autre membre estime inutile de parler de liberté contractuelle puisque la plupart du temps, le contrat de location est rédigé par le propriétaire, dans son propre intérêt. Dès lors, d'un point de vue social, il faudrait aménager des dispositions protectrices du locataire.

Quant à la question des réparations, le Vice-Premier Ministre veut maintenir les règles générales des articles 1754 et 1755 du Code civil pour ne pas nuire à la jurisprudence ce qui est contesté par le membre qui ne croit pas que certaines précisions éventuelles auraient constitué une entrave à la jurisprudence.

Des membres estiment que la consultation des documents prévue dans l'article 2, cinquième alinéa, implique également la 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. Dès lors, MM. Dejardin, Mottard et Collignon déposent un amendement en ce sens (*Doc. n° 807/6, I, 2*).

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.

Afin de parfaire cette possibilité offerte au locataire de vérifier les documents justificatifs, MM. Dejardin, Mottard et Collignon déposent un amendement (*Doc. n° 807/6, I, 3*) tendant à ajouter un alinéa qui remédie à une difficulté pratique et qui prévoit, 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.

En effet, il ne faudrait pas que, pour pouvoir exercer son droit de consultation, il doive prendre une demi-journée voire une journée complète de congé nécessaire à son déplacement.

Enfin, MM. Dejardin, Mottard et Collignon déposent un amendement modifiant le § 2 de l'article 1728^{ter} tendant à prévoir que si les précédents amendements étaient adoptés, leur règles seraient impératives (*Doc. n° 807/6, I, 4*).

Le Vice-Premier Ministre est d'avis qu'il va de soi que si l'on peut consulter les documents, on doit pouvoir les copier à la main ou les faire photocopier.

M. Van den Bossche estime que les pièces justificatives doivent toujours être soumises au preneur et c'est pourquoi il propose un amendement qui tend à supprimer le dernier alinéa du § 1^{er} (*Doc. N° 807/4, 2*), car le droit de recevoir les pièces ne peut être refusé au preneur.

En outre, une différence est faite entre deux catégories de preneurs, sous prétexte que certains d'entre eux habitent un appartement dans un immeuble dont la gestion est confiée à une seule personne; pour consulter les documents qui les concernent, ils doivent se rendre sur place et payer des frais supplémentaires.

verhuurder wordt gelegd, zou dat tot een verhoging van de huur aanleiding kunnen geven.

Een lid vindt dat hier geen sprake is van contractuele vrijheid. Aangezien het hier gaat om een machtsverhouding is de vrijheid heel betrekkelijk en beperkt. Hij vindt het immoreel dat de huurder in de meeste gevallen de onroerende voorheffing moet betalen. Voor een aantal eigenaars vormt de huur immers een aanzienlijk deel van hun inkomsten, en op die inkomsten is de onroerende voorheffing om zo te zeggen de enige belasting. Volgens spreker gaat het niet op de huurder op de zadel met de financiële lasten van de huurder.

Een ander lid vindt het overbodig hier van contractuele vrijheid te spreken, aangezien de huurovereenkomst meestal door de eigenaar in zijn voordeel wordt opgesteld. Uit sociale overwegingen zou dan ook in bepalingen ter bescherming van de huurder moeten worden voorzien.

Voor de herstellingen zou de Vice-Eerste Minister het bij de algemene regels van de artikelen 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek willen houden om niet aan de rechtspraak te raken hetgeen betwist wordt door de spreker die niet gelooft dat eventuele verduidelijkingen de rechtspraak in de weg kunnen staan.

Bepaalde leden menen dat de inzage van de in artikel 2, vijfde lid, bedoelde stukken ook het overleggen van een fotokopie inhoudt. Dat is niet vanzelfsprekend en om uitvluchten op dat stuk te voorkomen, aangezien de huurder zich in dat geval moet verplaatsen om de stukken in te zien, is het wenselijk hem uitdrukkelijk toe te staan er een kopie van te nemen, zodat hij een bewijsmiddel in handen heeft. De heren Dejardin, Mottard en Collignon stellen dan ook in die zin een amendement voor (*Stuk nr 807/6, I, 2*).

De vrederechter kan bij betwisting weliswaar overlegging van de stukken eisen. Hij zal dat echter slechts doen wanneer de huurder met de stukken die hij overlegt de magistraat ertoe brengt, overlegging van alle documenten te bevelen.

Teneinde de mogelijkheid die aan de huurders geboden wordt om de bewijsstukken na te trekken, nog te verbeteren, stellen dezelfde auteurs een amendement voor (*Stuk nr 807/6, I, 3*) tot toevoeging van een nieuw lid. Het wil een praktische moeilijkheid oplossen, met name 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. In dat geval zal aan de huurder op zijn verzoek een afschrift van de stukken moeten worden toegezonden.

Het gaat immers niet op dat de huurder, om zijn recht op inzage te kunnen uitoefenen, een halve of zelfs een hele dag vrijaf moet nemen om de nodige verplaatsing te kunnen doen.

Tenslotte stellen de heren Dejardin, Mottard en Collignon een amendement voor tot wijziging van § 2 van artikel 1728^{ter} teneinde te bepalen dat, indien de vorige amendementen worden aangenomen, de inhoud ervan een dwingend karakter zal hebben (*Stuk nr 807/6, I, 4*).

De Vice-Eerste Minister acht het vanzelfsprekend dat, wanneer men de stukken mag raadplegen, men ze ook moet kunnen afschrijven of fotocopieren.

Volgens de heer Van den Bossche moeten de bewijsstukken steeds aan de huurder worden voorgelegd. Daarom stelt hij een amendement voor dat de weglating van het laatste lid van § 1 beoogt (*Stuk nr 807/4, 2*). Het recht om de stukken te ontvangen kan de huurder immers niet worden ontzegd.

Bovendien wordt er een verschil gemaakt tussen twee categorieën huurders onder voorwendsel dat sommigen onder hen een appartement bewonen in een flatgebouw waarvan het beheer door eenzelfde persoon wordt waargenomen; om de stukken die hen aanbelangen te raadplegen, moeten zij zich ter plaatse begeven en aldus extra kosten maken.

De plus, ils doivent se contenter de consulter les documents au lieu de les recevoir. Ce système de contrôle existe déjà depuis la dernière loi temporaire. M. Van den Bossche propose que l'on en revienne à la situation antérieure. Il faut que le preneur reçoive les pièces justificatives.

Un membre estime que cette exigence augmente les charges du bailleur.

Le Vice-Premier Ministre est d'avis que la Chambre se déjugerait si elle adoptait cet amendement qui est le contraire au texte adapté en 1982.

Le dernier alinéa du § 1^{er} correspond à une réalité qui nécessite une législation particulière. De toute façon, c'est en définitive le preneur qui supporte les frais administratifs.

Le fait de devoir communiquer à chaque preneur tous les documents justificatifs pour la moindre dépense, conduirait à des situations impossibles. Ce n'est d'ailleurs que lorsque les charges subissent une forte augmentation que les preneurs s'inquiètent des raisons de cette augmentation et que le syndic fait une communication aux différents locataires.

Un membre réaffirme sa conviction que c'est justement dans les grands ensembles qu'existe la plus grande possibilité d'abus et qu'il faut protéger le petit locataire contre les sociétés de gérance.

Un autre membre souhaiterait savoir s'il existe une définition juridique des termes « immeubles à appartements multiples ».

Le Vice-Premier Ministre estime qu'il est clair qu'il suffit qu'il y ait deux appartements dans un immeuble, pour que l'on puisse parler d'immeuble à appartements multiples.

D'autre part, cette disposition apporte une amélioration par rapport à la situation antérieure puisque dorénavant le bailleur doit faire parvenir au preneur un relevé des frais et charges. Par « relevé », on entend une situation détaillée, poste par poste et non un décompte total.

Le Vice-Premier Ministre reconnaît qu'il peut exister des cas où le siège social du gérant est situé loin du domicile du locataire..

M. Van den Bossche dépose un amendement au § 2 qui tend à le faire précéder d'un § 1^{bis} (Doc. n° 807/4, 3). Cet amendement vise à éviter les abus de la part du propriétaire en ce qui concerne les provisions. Les acomptes qui sont versés par le preneur doivent correspondre eux aussi à la réalité et leur montant ne peut être excessif.

Le même auteur dépose un second amendement (Doc. n° 807/4, 4) tendant à prévoir la nullité des clauses contractuelles contraires aux §§ 1, 1^{bis} et 2, à moins qu'elles n'aient été convenues à l'avantage du preneur.

Le Vice-Premier Ministre estime ne pas pouvoir accepter ces propositions.

Un membre lui demande si le forfait peut être compris dans le loyer.

Le Vice-Premier Ministre rappelle qu'en principe les frais et charges devront correspondre à des dépenses réelles. Cependant il a paru utile de maintenir la possibilité de convenir d'un forfait. En effet dans certains immeubles anciens, il n'est par exemple pas possible d'installer des compteurs individuels.

La fixation forfaitaire doit être distincte du loyer. L'alinéa 2 stipule en effet que les frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct.

..

Voorts moeten zij genoeg nemen met een inzage van de stukken in plaats van ze te ontvangen. In een dergelijke controle-regeling werd voorzien in de laatste tijdelijke wet. De heer Van den Bossche stelt voor dat men terugkeert naar de vroegere toestand. De huurder moet de bewijsstukken ontvangen.

Een lid meent dat een dergelijke eis meer kosten voor de verhuurder meebrengt.

De Vice-Eerste Minister is de mening toegedaan dat de Kamer zichzelf zou tegenspreken indien ze dit amendement zou aannemen, want het is precies het omgekeerde van de in 1982 aangenomen tekst.

Het laatste lid van § 1 beantwoordt aan een feitelijke toestand en die vergt een aparte wettekst. Hoe dan ook, de huurder draagt uiteindelijk de administratieve kosten.

Indien voor de geringste uitgave aan elke huurder alle bewijsstukken moeten worden overhandigd, dan leidt dat tot onmogelijke toestanden. Pas wanneer die lasten gevoelig stijgen gaan de huurders zich vragen stellen en moet de beheerder van het flatgebouw aan de huurders uitleg verschaffen.

Een lid blijft ervan overtuigd dat juist in de grote flatgebouwen de grootste kans op misbruiken bestaat en dat de kleine huurders tegen de beheermaatschappijen moeten worden beschermd.

Een ander lid had graag geweten of er een juridische definitie van de termen « onroerend goed bestaande uit meerdere appartements » voorhanden is.

De Vice-Eerste Minister vindt dat de toestand duidelijk is en dat het volstaat dat er in een gebouw twee appartements zijn opdat men van een « onroerend goed bestaande uit meerdere appartements » kan spreken.

Voorts brengt deze bepaling een verbetering aan ten opzichte van de vroegere toestand, aangezien voortaan van de verhuurder wordt geëist dat hij de huurder een opgave van de kosten en lasten laat geworden. Onder « opgave » wordt een omstandige lijst verstaan, en niet een totaalafrekening.

De Vice-Eerste Minister geeft toe dat er zich gevallen kunnen voordoen waarbij de maatschappelijke zetel van de verhuurder ver van de woning van de huurder gelegen is.

De heer Van den Bossche stelt een amendement op § 2 om die paragraaf te doen voorafgaan door een § 1^{bis} (Stuk nr 807/4, 3). Dit amendement beoogt misbruiken van de eigenaar te voorkomen wanneer het om voorschotten gaat. De door de huurder betaalde voorschotten moeten ook met de werkelijkheid stroken en het bedrag ervan mag niet buitensporig zijn.

Dezelfde indiener stelt een tweede amendement voor (Stuk nr 807/4) om alle contractuele bepalingen die in strijd zijn met de §§ 1, 1^{bis} en 2 van rechtswege nietig te maken tenzij ze in het voordeel van de huurder overeengekomen werden.

De Vice-Eerste Minister meent op die voorstellen niet te kunnen ingaan.

Een lid vraagt of het forfait in de huurprijs begrepen mag zijn.

De Vice-Eerste Minister herinnert eraan dat de kosten en lasten moeten overeenstemmen met de reële uitgaven. Toch bleek het nuttig de mogelijkheid open te laten een forfaitair bedrag overeen te komen. In sommige oude gebouwen is het bijvoorbeeld onmogelijk individuele tellers te plaatsen.

De forfaitaire vaststelling van de lasten moet worden onderscheiden van de huurprijs. Het tweede lid bepaalt immers dat de kosten en lasten in een afzonderlijke rekening moeten worden opgegeven.

..

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4, 1*) fixant la répartition des charges et des frais entre le preneur et le bailleur est rejeté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Les amendements de MM. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc. n° 807/6, I, 1, 2, 3*) qui poursuivent le même objectif et visent en outre à assurer une meilleure information du preneur sont rejetés par 12 voix contre 8.

L'amendement de M. Dejardin (*Doc. n° 807/5, IV*) qui prévoit que le précompte immobilier ne peut pas être mis à charge du preneur, et celui de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc. n° 807/3, III*) qui visent à mettre le précompte immobilier et la prime d'assurance-incendie à charge du propriétaire, sont également rejetés par 12 voix contre 8.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4, 2*) visant à supprimer le dernier alinéa du § 1 est rejeté par 14 voix contre 6.

L'amendement de M. Baert (*Doc. n° 807/5, I*) qui prévoit que les grosses réparations ainsi que les réparations devenues nécessaires par vétusté sont à charge du bailleur est rejeté par 12 voix contre 8.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4, 3*) qui prévoit une réglementation en matière de fixation des provisions qui doivent être payées par le preneur est rejeté par 12 voix contre 5.

Ainsi que cela a déjà été précisé, l'amendement au § 2, présenté par le même auteur (*Doc. n° 807/4, 4*) a été retiré.

Enfin, l'amendement de MM. Dejardin, Mottard, et Collignon (*Doc. n° 807/6-I, 4*) visant à annuler les baux qui ne sont pas conformes au § 1, est rejeté par 12 voix contre 7.

L'article 2 est adopté par 12 voix contre 5 et une abstention.

Art. 3.

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc. n° 807/4*) qui tend à remplacer le premier alinéa du § 1^{er} par une autre disposition.

Si le preneur constate qu'il a trop payé, il doit informer le bailleur par pli recommandé qu'il déduira cet indû de ses prochains paiements. Si le bailleur ne lui signifie pas, par pli recommandé également, qu'il s'y oppose, le preneur pourra concrétiser son intention. Cette manière de faire permettra d'éviter de trop fréquents recours au juge de paix.

Un membre n'est pas d'accord avec cette disposition du projet et estime qu'il faut laisser jouer la règle générale, à savoir qu'on laisse au locataire le droit de retenir sur ses paiements ultérieurs ce qu'il a versé en trop (droit de rétention).

Le Vice-Premier Ministre est également de cet avis et se réfère à l'article 1289 du Code civil qui instaure le système de la compensation.

A la question d'un membre qui demande si la disposition de l'article 3, § 1, aux termes de laquelle la restitution des sommes payées au-delà de celles dues n'est exigible que pour les montants échus au cours des cinq ans qui précèdent, ne constitue pas une répétition superflue de la règle générale de prescription par cinq ans fixée à l'article 2277 du Code civil, le Vice-Premier Ministre répond que l'article 3 ne porte pas sur des loyers ou d'autres paiements périodiques, mais sur la restitution de sommes payées indûment par suite d'une indexation trop élevée, à laquelle ne s'applique pas l'article 2277 du Code civil.

Het amendement (*Stuk nr 807/4, 1*) van de heer Van den Bossche houdende vaststelling van lasten en kosten die ten laste van de huurder respectievelijk de verhuurder komen, wordt verworpen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

De amendementen van de heren Dejardin, Mottard en Collignon (*Stuk nr 807/6, I, 1, 2, 3,*) die een gelijkaardig doel beogen en tevens ertoe strekken de informatie van de huurder te verbeteren, worden verworpen met 12 tegen 8 stemmen.

Het amendement van de heer Dejardin (*Stuk nr 807/5, IV*) waarbij is bepaald dat de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurder kan worden gelegd en dat van de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk nr 807/3, III*) dat ertoe strekt én de onroerende voorheffing én de brandverzekeringspremie ten laste te leggen van de eigenaar worden eveneens verworpen met 12 tegen 8 stemmen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4, 2*) tot weglating van het laatste lid van § 1 wordt verworpen met 14 tegen 6 stemmen.

Het amendement van heer Baert (*Stuk nr 807/5, I*) waarbij is bepaald dat grove en door ouderdom veroorzaakte herstellingen ten laste vallen van de eigenaar wordt verworpen met 12 tegen 8 stemmen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4, 3*) houdende een regeling inzake de vaststelling van de door de huurder te betalen voorschotten wordt verworpen met 12 tegen 5 stemmen.

Het door dezelfde auteur op § 2 ingediend amendement (*Stuk nr 807/4, 4*) werd, zoals reeds vermeld, ingetrokken.

Tenslotte wordt het amendement van de heren Dejardin, Mottard en Collignon (*Stuk nr 807/6, I, 4*) dat de nietigheid beoogt van de in strijd met § 1 bedongen overeenkomsten verworpen met 12 tegen 7 stemmen.

Artikel 2 wordt aangenomen met 12 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3.

De heer Van den Bossche stelt een amendement voor (*Stuk nr 807/4*) dat ertoe strekt het eerste lid van § 1 door een andere bepaling te vervangen.

Als de huurder constateert dat hij teveel betaald heeft, moet hij de verhuurder er schriftelijk en aangetekend van op de hoogte brengen dat hij het teveel betaalde van zijn volgende betalingen zal afhouden. Indien de verhuurder zich daar binnen de maand eveneens schriftelijk en aangetekend, niet tegen verzet, kan de huurder zijn voornemen uitvoeren. Zodoende kan worden voorkomen dat te vaak een beroep moet worden gedaan op de vrederechter.

Een lid is het met de bepaling van het ontwerp niet eens. Hij meent dat de algemene regel moet kunnen gelden en dat de huurder het recht moet hebben om het teveel betaalde van zijn latere betalingen af te trekken krachtens zijn retentierecht.

De Vice-Eerste Minister onderschrijft dat standpunt en verwijst daarbij naar artikel 1289 van het Burgerlijk Wetboek dat in de schuldvergelijking voorziet.

Op de vraag van een lid of de bepaling in artikel 3, § 1, dat de teruggave van het te veel betaalde slechts kan worden geëist voor bedragen die vervallen zijn tijdens de vijf voorbije jaren, geen overbodige herhaling is van de in artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek vastgelegde algemene regel inzake vijfjarige verjaring, antwoordt de Vice-Eerste Minister dat het in artikel 3 niet gaat om huurgelden of andere juridische betalingen, maar om de terugvordering van onverschuldigd betaalde sommen ingevolge te hoge indexering, waarop artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

Un membre considère que l'amendement de M. Van den Bossche à l'article 3 est tout à fait superflu, étant donné que les dispositions des articles 1289 et suivants du Code civil en matière de compensation de dettes restent effectivement d'application. Ces règles impliquent que la retenue sur le loyer proposée par M. Van den Bossche est possible dans tous les cas, et même sans avertissement écrit préalable.

L'auteur de l'amendement précise que son intention est uniquement de faire de la compensation en matière de loyers une règle d'application impérative à laquelle les parties ne peuvent se soustraire.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'article 3 est adopté par 8 voix contre 3 et 2 abstentions.

Art. 3bis (nouveau).

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc. n° 807/4*) visant à insérer un article 3bis (nouveau) tendant à modifier l'article 1729 du Code civil, notamment en ce qui concerne la gravité du dommage que le bailleur doit avoir subi pour pouvoir exiger la résiliation du bail.

Tenant le même raisonnement que celui qui est à l'origine de son amendement visant à insérer un article 1sexies (nouveau) concernant la sous-location, l'auteur estime que le bailleur doit subir un préjudice réel avant de pouvoir agir à l'encontre de son locataire. Il doit indiquer clairement et concrètement en quoi il subit un préjudice.

L'auteur propose en outre, pour accroître la sécurité juridique, de compléter cet article par un second alinéa. Lorsque le bailleur a eu connaissance depuis deux mois d'une modification de la destination ou d'une utilisation de bien loué qui est susceptible de lui causer un préjudice, il a eu amplement le temps d'en mesurer les conséquences et de s'y opposer. S'il n'a rien entrepris, il est présumé y avoir acquiescé. S'il n'en était pas ainsi, le bailleur aurait toujours la possibilité de remettre en cause l'accord verbal qu'il aurait donné précédemment, ce qui perpétuerait une situation incertaine.

Enfin, le deuxième alinéa dispose que cet article est d'application impérative, mais qu'il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

L'auteur estime que cet amendement présente une solution nuancée et équilibrée.

Le Vice-Premier Ministre estime pour sa part que cette disposition est exagérée et superflue et que les dispositions de l'actuel article 1729 du Code civil sont suffisantes, d'autant plus que la jurisprudence considère généralement que l'article 1729 du Code civil ne peut être invoqué que s'il s'agit d'un changement important de la destination de la chose louée.

L'amendement (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 3 et 2 abstentions.

Art. 4.

Cet article 4 n'appelle aucune observation.

Il est adopté par 8 voix contre 5.

Art. 5.

Cet article a fait l'objet d'un amendement de M. Van den Bossche visant à supprimer la possibilité pour le bailleur de fournir la preuve contraire (*Doc. n° 807/4, 1*) et à rendre la réglementation impérative (*Doc. n° 807/4, 2*).

Het amendement van de heer Van den Bossche op artikel 3 wordt door een lid als volstrekt overbodig bestempeld, aangezien de bepalingen van artikel 1289 van het Burgerlijk Wetboek en volgende inzake schuldvergelijking uiteraard van toepassing blijven. Deze regels impliceren dat de door de heer Van den Bossche voorgestelde inhouding van huur in ieder geval, en zelfs zonder voorafgaande schriftelijke waarschuwing, mogelijk is.

De auteur van het amendement preciseert dat hij slechts de bedoeling heeft de schuldvergelijking inzake huur tot een regel van dwingend recht te maken, waarvan de partijen niet kunnen afwijken.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 3 wordt aangenomen met 8 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 3bis (nieuw).

Door de heer Van den Bossche werd een amendement (*Stuk nr 807/4*) ingediend tot invoeging van een artikel 3bis (nieuw) dat ertoe strekt artikel 1729 van het Gerechtelijk Wetboek te wijzigen, o.m. voor wat betreft de ernst van het nadeel dat de verhuurder moet hebben ondervonden om de ontbinding van de overeenkomst te kunnen eisen.

De auteur meent, in de lijn van de redenering die ook ten grondslag lag aan zijn amendement tot invoeging van een artikel 1⁶ (nieuw) i.v.m. de onderhuur, dat de verhuurder een wezenlijk nadeel moet ondervinden vooraleer hij kan optreden tegen zijn huurder. Hij moet duidelijk en concreet aanduiden waardoor hij nadeel ondervindt.

Daarnaast stelt de auteur voor dit artikel, omwille van de rechtszekerheid, aan te vullen met een tweede alinea. Als de verhuurder sinds twee maanden op de hoogte is van een gewijzigde bestemming of van een voor hem mogelijk nadelig gebruik dat aan het gehuurde goed gegeven werd, heeft hij ruim de tijd gehad de gevolgen ervan te schatten en er iets tegen te ondernemen. Heeft hij dat niet gedaan, dan wordt zijn toestemming vermoed. Als dat niet zo was, kan de verhuurder steeds terugkomen op zijn vroeger gegeven mondeling akkoord, zodat een onzekere toestand bestendig zou worden.

Tenslotte bepaalt de tweede paragraaf dat dit artikel van dwingend recht is, maar dat er in het voordeel van de huurder van kan afgeweken worden.

In de ogen van de auteur biedt het amendement een genuanceerde en evenwichtige oplossing.

De Vice-Eerste Minister beschouwt dit evenwel als een overdreven en overbodige bepaling. De huidige tekst van artikel 1729 van het Burgerlijk Wetboek voldoet volgens hem, temeer daar de rechtspraak algemeen aanneemt dat alleen een ingrijpende wijziging van de bestemming van het goed het mogelijk maakt artikel 1729 van het Burgerlijk Wetboek in te roepen.

Het amendement (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 4.

Dit artikel lokt geen opmerkingen uit.

Het wordt aangenomen met 8 tegen 5 stemmen.

Art. 5.

Op dit artikel werd door de heer Van den Bossche een amendement ingediend, dat ertoe strekt de mogelijkheid van het leveren van een tegenbewijs door de verhuurder af te schaffen (*Stuk nr 807/4, 1*) en de regeling van dwingend recht te maken (*Stuk nr 807/4, 2*).

L'auteur juge cette proposition justifiée et logique, étant donné que le bailleur a la faculté de contraindre le preneur à faire dresser un état des lieux. De plus, cette proposition contribuera à renforcer la sécurité juridique pour les deux parties. Ou bien il existe un état des lieux détaillé, qui ne pourra être contesté, ou bien il n'y en a pas, et dans ce cas, le bailleur n'a aucun recours. Cette façon de procéder permettra d'éviter de nombreux conflits.

En tout cas, l'auteur estime que le système prévu au §§ 1 et 2 doit être d'application impérative. Dans le cas contraire, il ne fera qu'aggraver la situation du preneur. Dans les nouveaux articles en projet, il est question d'« état des lieux détaillé ». Le but poursuivi est de rendre sans valeur des clauses de style comme « le preneur reconnaît avoir reçu l'habitation en bon état (voire même : en parfait état) ». De telles clauses avaient en effet pour conséquence que le preneur était obligé, à l'expiration du bail, de réparer des détériorations de toute nature qui existaient déjà au moment où il avait emménagé et desquelles il n'était donc nullement responsable.

Le texte proposé rend ces clauses de style sans valeur, mais, si les dispositions de l'article 1731 ne sont pas rendues impératives, on en verra apparaître de nouvelles ayant des effets tout aussi néfastes. On peut prévoir sans grand risque d'erreur que tous les contrats-types comprendront la clause suivante : « Le preneur accepte de restituer l'habitation en bon (ou en parfait) état à l'expiration du bail ». Tel est l'avis de l'auteur.

À l'heure actuelle déjà, ce genre de clause se retrouve régulièrement dans un certain nombre de contrats. Les effets en restent identiques pour le preneur : il devra réparer ou payer les dégâts qui existaient déjà au début du bail. Cela implique même que le bailleur peut être indemnisé plusieurs fois pour les mêmes dégâts. Personne n'ignore en effet que le bailleur n'est pas tenu d'affecter l'indemnité qu'il reçoit à la réparation des dégâts constatés.

Toutes ces situations inéquitables peuvent, selon l'auteur, être évitées par l'adoption du § 3 proposé. En prévoyant la possibilité d'un état des lieux complémentaire, instauré par le § 2 de l'article 1730, on fait entièrement droit aux objections du Conseil d'Etat.

Le Vice-Premier Ministre rappelle que l'on peut également renverser la présomption instaurée par la loi du 7 novembre 1973 en faveur du preneur en fournissant la preuve contraire. À l'époque, on s'est réjoui de l'instauration de cette réglementation, et le Gouvernement s'y est tenu dans le présent projet. Le Vice-Premier Ministre estime qu'il serait exagéré et contraire aux règles du droit commun de supprimer la possibilité de fournir la preuve contraire.

Pour ce qui est de la proposition de l'auteur de l'amendement de rendre les règles contenues dans les §§ 1 et 2 impératives, le Vice-Premier Ministre renvoie à la remarque que le Conseil d'Etat a faite à ce propos.

La nullité des dispositions contraires pourrait en effet mettre en cause des dispositions contractuelles, fréquentes dans les baux en cours, qui prévoient, en fonction d'un loyer modérément fixé, que le preneur effectuera certains travaux (par exemple, renforcement d'un circuit électrique, pose de cloisons dans un plateau de bureaux, équipement d'un vestiaire dans une usine) qui resteront acquis au bailleur, éventuellement moyennant une indemnité. Aux termes de l'amendement, le preneur pourrait enlever ce qu'il s'était engagé à laisser dans les lieux après son départ.

Le paragraphe 3 risque de faire obstacle à la conclusion de certaines conventions, spécialement en matière de leasing, qui sont utiles et souhaitées par les deux parties.

Dat lijkt de auteur verantwoord en logisch aangezien de verhuurder de mogelijkheid heeft om de huurder tot het opmaken van een plaatsbeschrijving te dwingen. Dit zal de rechtszekerheid voor beide partijen bevorderen. Ofwel is er een omstandige plaatsbeschrijving, die onbetwisbaar is, ofwel is er geen plaatsbeschrijving, en dan heeft de verhuurder geen verhaal. Op deze wijze zullen vele conflicten vermeden worden.

In ieder geval moet de regeling die voorzien wordt in de §§ 1 en 2 volgens de auteur van dwingend recht zijn. Zoniet komt de huurder met deze nieuwe regeling van de regen in de drop. De nieuwe artikelen inzake plaatsbeschrijving die voorliggen, spreken van « omstandige plaatsbeschrijving ». De bedoeling daarvan is stijlclausules in de aard van « de huurder erkent de woning in goede staat (of zelfs : in perfecte staat) ontvangen te hebben », waardeloos te maken. Dergelijke stijlclausules hadden immers tot gevolg dat de huurder op het einde van de huur allerhande beschadigingen moest vergoeden, die al aanwezig waren als hij de woning betrok en waarvoor hij dus geenszins verantwoordelijk is.

Deze stijlclausules worden dus waardeloos, maar, als men de bepalingen van artikel 1731 niet van dwingend recht maakt, zullen nieuwe stijlclausules met dezelfde nefaste gevolgen opduiken. Het is zeer gemakkelijk voorspelbaar dat alle type-contracten zullen voorzien worden van de stijlclausule : « De huurder aanvaardt de woning op het einde van de huur in goede (of perfecte) staat terug te geven », aldus de auteur.

Nu reeds kunnen we regelmatig dit soort clausules lezen in een aantal contracten. De gevolgen voor de huurder zijn dezelfde : hij zal beschadigingen moeten herstellen of vergoeden die reeds aanwezig waren bij het begin van de huur. Dit betekent zelfs dat de verhuurder verschillende keren een schadevergoeding kan krijgen voor dezelfde beschadiging. Zoals men weet, is de verhuurder immers niet verplicht om, als hij schadevergoeding krijgt voor een bepaalde beschadiging, daarmee ook deze schade te herstellen.

Al deze onrechtvaardige situaties vermeden worden door de voorgestelde § 3 te aanvaarden. De opwerpingen van de Raad van State worden volledig opgevangen door de mogelijkheid van een aanvullende plaatsbeschrijving, ingevoerd door § 2 van artikel 1730.

De Vice-Eerste Minister herinnert eraan dat het door de wet van 7 november 1973 ingevoerde vermoeden ten voordele van de huurder eveneens door het leveren van het tegenbewijs kan worden weerlegd. Deze regeling werd destijds algemeen toegejuicht en de Regering heeft zich daaraan in het onderhavige ontwerp gehouden. Het afschaffen van de mogelijkheid het tegenbewijs te leveren acht de Vice-Eerste Minister overdreven en strijdig met alle regels van het gemeen recht.

Wat de in het amendement voorgestelde § 3 betreffende het dwingende karakter van de in de §§ 1 en 2 vastgelegde regels betreft, verwijst de Vice-Eerste Minister naar hetgeen de Raad van State ter zake heeft opgemerkt.

De nietigheid van andersluidende bepalingen zou immers de in de lopende huurovereenkomsten vaak voorkomende contractuele bepalingen in het geding kunnen brengen volgens welke de huurder, terwille van een matige huur, een aantal werkzaamheden dient uit te voeren die, eventueel tegen vergoeding, eigendom van de verhuurder zullen blijven (bijvoorbeeld het verzwaren van een elektrische leiding, het aanbrengen van scheidswanden in een kantoorlaag, het inrichten van een vestiaire in een fabriek). Volgens het amendement zou de huurder datgene wat hij naar aangegeven verbintenis bij zijn vertrek ter plaatse behoort te laten, wellicht toch kunnen meenemen.

Paragraaf 3 is van die aard dat hij op het sluiten van sommige nuttige en door de beide partijen gewenste overeenkomsten, bepaaldelijk ter zake van leasing, verlamd zal werken.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon présentent également un amendement (*Doc.* n° 807/6, I, 1) tendant à supprimer la possibilité de fournir la preuve contraire. Cet amendement est justifié de la même manière que l'amendement de M. Van den Bossche.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon présentent un deuxième amendement (*Doc.* n° 807/6, I, 2) tendant à insérer un § 3 en vertu duquel le bailleur serait tenu d'indemniser le preneur pour les améliorations que ce dernier aurait apportées avec son autorisation.

Il peut en effet 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, selon l'auteur, 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.

Le Vice-Premier Ministre considère que cet amendement représente une immixtion superflue dans la liberté de contracter. Dans la plupart des cas, il sera stipulé, soit dans le bail lui-même, soit dans une convention spéciale établie avant que le preneur n'effectue des travaux de réparation, dans quelle mesure celui-ci doit être indemnisé pour leur exécution au terme du bail. Selon le Vice-Premier Ministre, si le preneur exécute les travaux sans qu'un accord ait été atteint en la matière, il agit sciemment et délibérément, à ses risques et périls.

La jurisprudence a fixé les principes à ce sujet.

∴

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 1) visant à modifier le § 1^{er} est rejeté par 10 voix contre 3.

L'amendement de MM. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc.* n° 807/6, I, 1) visant à modifier le § 1^{er} est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 2) visant à ajouter un § 3 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'amendement de MM. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc.* n° 807/6, I, 2) visant également à ajouter un § 3 est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 5 est adopté par 8 voix contre 6.

Art. 5bis (nouveau).

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc.* n° 807/4) visant à insérer un article 5bis (nouveau) tendant à supprimer les articles 1733 et 1734 du Code civil.

L'auteur part du principe qu'il n'y a pas lieu de faire une distinction entre les dégradations et pertes dues à un incendie ou à d'autres causes. Les causes d'incendie énumérées à l'article 1733 sont toutes des causes survenant sans la faute du locataire. L'article 1733 est donc superflu et l'article 1732 suffit : le locataire est responsable des dégradations et pertes, même dues à un incendie, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont survenues sans sa faute.

Pour ce qui est de l'article 1734, l'auteur ne voit aucune raison de maintenir le principe de la responsabilité solidaire des différents locataires. D'ailleurs, la Cour de cassation interprète déjà

Door de heren Dejardin, Mottard en Collignon werd eveneens een amendement (*Stuk* nr 807/6, I, 1) ingediend tot afschaffing van de mogelijkheid van het tegenbewijs, op grond van dezelfde motieven als de heer Van den Bossche.

Door de heren Dejardin, Mottard en Collignon werd een tweede amendement (*Stuk* nr 807/6, I, 2) ingediend tot toevoeging van een § 3 die ertoe strekt de verhuurder te verplichten tot vergoeding van de door de huurder uitgevoerde en door hemzelf toegestane verbeteringswerken.

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

Aangezien de huurder die het goed betreft, de eerste en voornaamste 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 desgevallend verminderd met een percentage wegens veroudering.

De Vice-Eerste Minister beschouwt dit amendement als een overbodige inmenging in de contractuele vrijheid. In de meeste gevallen zal, hetzij in de huurovereenkomst zelf, hetzij in een bijzondere overeenkomst opgesteld vóór de uitvoering van de verbeteringswerken door de huurder worden vastgelegd in welke mate de huurder hiervoor bij het einde van de overeenkomst moet worden vergoed. Indien de huurder de werkzaamheden verricht zonder dat ter zake een akkoord is bereikt, handelt hij wetens en willens op eigen risico, aldus de Vice-Eerste Minister.

De rechtspraak heeft de principes i.v.m. dit onderwerp bepaald.

∴

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 1) tot wijziging van § 1 wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Het amendement van de heren Dejardin, Mottard en Collignon (*Stuk* nr 807/6, I, 1) tot wijziging van § 1 wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 2) strekkende tot het toevoegen van een § 3 wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Het amendement van de heren Dejardin, Mottard en Collignon (*Stuk* nr 807/6, I, 2), eveneens strekkende tot het toevoegen van een § 3 wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Het artikel 5 wordt aangenomen met 8 tegen 6 stemmen.

Art. 5bis (nieuw).

Door de heer Van den Bossche werd een amendement (*Stuk* nr 807/4) ingediend tot invoeging van een artikel 5bis dat ertoe strekt de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek te schrappen.

De auteur gaat ervan uit dat er geen onderscheid moet worden gemaakt tussen de beschadigingen of verliezen die het gevolg zijn van brand of van een andere oorzaak. De oorzaken van brand die in artikel 1733 worden opgesomd, zijn allemaal voorbeelden van oorzaken die buiten de schuld van de huurder plaatshebben. Artikel 1733 is dus overbodig en artikel 1732 volstaat : de huurder is aansprakelijk voor beschadigingen of verliezen, ook die tengevolge van brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Wat artikel 1734 betreft, ziet de auteur geen reden om de hoofdelijke aansprakelijkheid van de verschillende huurders in stand te houden. Trouwens, het Hof van Cassatie geeft al een zeer

cet article dans un sens très restrictif. Elle estime qu'il n'y a pas de responsabilité solidaire lorsque le propriétaire occupe lui-même une partie du bien loué.

L'article 1734 a donc pratiquement cessé d'être appliqué en jurisprudence à l'heure actuelle, à quelques rares exceptions près. Même si ce fait peut se justifier, pour ce qui concerne le fond de l'affaire, l'auteur considère qu'il est malsain que la jurisprudence laisse tomber en désuétude des dispositions légales qui sont toujours en vigueur. C'est pourquoi il estime qu'il faut abroger cet article.

Le Vice-Premier Ministre rappelle que dans *Les Nouvelles*, le commentaire des articles 1733 et 1734 représente environ 120 pages. Cela prouve à suffisance qu'il s'agit d'une matière très complexe et qu'il n'est pas possible de décider de but en blanc de l'abrogation de ces dispositions. Le Vice-Premier Ministre ne s'oppose aucunement à un examen ultérieur — après une étude approfondie — de ces problèmes, mais il met en garde contre l'improvisation.

M. Baert a présenté un amendement (*Doc.* n° 807/5, I) visant à insérer un article *5bis* complétant l'article 1743 du Code civil. L'auteur souligne que le maintien de cet amendement dépend de l'adoption de son amendement à l'article 7. Il demande de pouvoir commenter cet amendement dans le cadre de la discussion de l'article 7.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4) est rejeté par 9 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. *Ster* (nouveau).

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc.* n° 807/4) visant à insérer un article *Ster* fixant une réglementation en matière de durée du bail et de délai de préavis. Cette disposition ne s'applique pas aux baux à loyer ni aux baux commerciaux.

L'auteur précise qu'il s'agit tout d'abord d'améliorer le Code civil. L'actuel article 1737 assimile le bail écrit ou bail à durée déterminée, ce qui n'est pas nécessairement exact. Toutefois, cet amendement vise surtout à fixer dans la loi les délais de préavis qui sont actuellement déterminés par l'usage des lieux. L'auteur estime que cette référence n'est plus adaptée à notre temps et engendre en outre une trop grande inégalité sur le plan juridique.

Il propose de fixer le principe dans un premier article: les parties conviennent librement de la durée du bail qu'elles concluent. Cette durée peut être déterminée ou indéterminée. Pour disposer d'une preuve de la durée déterminée convenue, les parties devront la consigner par écrit. Il pourra également être convenu par écrit que le bail est conclu pour une durée indéterminée.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le congé ne peut être donné que moyennant l'observation des délais fixés à l'article 1737. La durée du délai de préavis dépendra des périodes pour lesquelles le loyer est payé. L'auteur ne pense pas qu'il soit nécessaire de soumettre le congé à des conditions de forme. Il serait par trop rigoureux d'imposer certaines formes alors que le délai de préavis est parfois limité à deux semaines, voire un seul jour. Il n'empêche que les parties feront bien de notifier leur congé par lettre recommandée afin de pouvoir en fournir la preuve sans difficulté.

Lorsque les parties conviennent d'une durée déterminée, le bail prend automatiquement fin à l'expiration de cette durée, sans que les parties doivent encore donner congé. Il pourra cependant être utile que le bailleur le fasse malgré tout s'il entend éviter la tacite reconduction (voir l'article suivant).

beperkende interpretatie aan dit artikel. Het Hof meent dat er geen hoofdelijke aansprakelijkheid is als de eigenaar zelf een deel van het gehuurde goed betreft.

Artikel 1734 wordt dus door de rechtspraak feitelijk al niet of nauwelijks meer toegepast. Hoezeer dit, wat de grond van de zaak betreft, ook gerechtvaardigd is, volgens de auteur is het ongezond dat de rechtspraak nog bestaande wetsbepalingen in onbruik laat geraken. Daarom moet dit artikel zijns inziens worden opgeheven.

De Vice-Eerste Minister brengt in herinnering dat in *Les Nouvelles* de commentaar op de artikelen 1733 en 1734 circa 120 bladzijden telt. Dat bewijst afdoende dat het om een complexe materie gaat en dat over de afschaffing van deze bepalingen niet zomaar gauw-gauw kan worden beslist. De Vice-Eerste Minister verzet zich geenszins tegen een latere behandeling — na grondig onderzoek — van deze problematiek, maar hij waarschuwt tegen improvisatie.

Door de heer Baert werd een amendement (*Stuk* nr 807/5, I) ingediend tot invoeging van een artikel *5bis* dat ertoe strekt artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen. De auteur merkt op dat zijn amendement staat of valt met de aanneming van zijn amendement op artikel 7 en verzoekt het in het kader van de bespreking van artikel 7 te mogen toelichten.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4) wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. *Ster* (nieuw).

Door de heer Van den Bossche werd een amendement (*Stuk* nr 807/4) ingediend tot invoeging van een artikel *Ster* dat ertoe strekt een regeling te treffen betreffende de duur van de huurovereenkomst en de opzeggingstermijn voor contracten, andere dan woonhuur of handelshuur.

De bedoeling is volgens de auteur allereerst het Burgerlijk Wetboek te verbeteren. Het huidige artikel 1737 stelt een huur bij geschrift gelijk met een huur voor bepaalde tijd, wat natuurlijk niet noodzakelijkerwijze juist is. Maar vooral is het de bedoeling de opzeggingstermijnen die nu door de plaatselijke gebruiken bepaald worden, wettelijk vast te leggen. De plaatselijke gebruiken zijn een verschijnsel dat niet meer aan deze tijd is aangepast en zorgen bovendien voor te veel rechtsongelijkheid, aldus de auteur.

Hij stelt voor in een eerste artikel het principe vast te leggen, namelijk dat de partijen vrij zijn onderling de duur van de huur die zij aangaan overeen te komen. Die duur kan bepaald of onbepaald zijn. Om een bewijs te hebben van de overeengekomen duur, zullen de partijen die schriftelijk moeten vastleggen. Maar bij geschrift kan ook overeengekomen worden een huur voor onbepaalde duur aan te gaan.

Ingeval van een huur van onbepaalde duur, kan de huur alleen opgezegd worden met inachtneming van de in artikel 1737 bepaalde termijnen. De duur van de opzeggingstermijn hangt af van de periodes voor welke huur betaald wordt. De auteur meent niet dat het nodig is de opzegging aan vormvereisten te onderwerpen. Het zou veel te streng zijn, bepaalde vormen op te leggen daar waar de opzeggingstermijn beperkt is tot 14 dagen of zelfs tot 1 dag. Wat niet wegneemt dat de partijen er goed aan doen om op te zeggen met een aangetekende brief, teneinde bewijsmoeilijkheden te voorkomen.

Indien de partijen een bepaalde duur overeenkomen, neemt de huur automatisch een einde als die duur verstreken is: de partijen dienen daartoe geen opzegging meer te betekenen. Het kan voor de verhuurder wel nuttig zijn dit toch te doen indien hij een stilzwijgende wederinhuring wil vermijden.

L'auteur signale encore que les articles 1736, 1737 et 1737bis proposés contiennent les dispositions générales qui règlent la durée des baux immobiliers. Les sections particulières consacrées au bail commercial et au bail à ferme s'écartent de cette réglementation. D'autres règles sont également proposées pour le bail à loyer.

Le Vice-Premier Ministre estime que cet amendement dépasse le cadre du présent projet. Il rappelle que les objectifs du projet sont limités. Seul l'article 7, qui traite de la possibilité de demander une prorogation du bail, comporte une disposition définitive concernant la durée du bail. Le Gouvernement n'a pas voulu aborder dans ce projet le problème de la durée du bail et du délai de préavis.

Un membre fait encore observer que cet amendement ne concerne pas les baux à loyer, alors que c'est principalement de ceux-ci qu'il est question dans le projet.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. *Squater* (nouveau).

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc. n° 807/4*) visant à insérer un article *Squater* modifiant l'article 1738 du Code civil relatif à la tacite reconduction.

Le membre précise tout d'abord que le texte de ce nouvel article a été adapté à la nouvelle version qu'il propose pour les articles 1736 et 1737 du Code civil (voir l'amendement visant à insérer un article *Ster*).

Ensuite, ce texte formule mieux et précise les effets de la tacite reconduction : les mêmes conditions contractuelles restent applicables, sauf pour ce qui concerne la durée et le délai de préavis. Les dispositions contractuelles qui dérogent au Code civil sont sous effet et seul s'applique le régime légal, qui dès lors le régime applicable au louage de choses en général proposé en tant que modification à l'article 1737 du Code civil (voir art. *Ster*); des dispositions particulières sont prévues pour le bail commercial et le bail à ferme et l'auteur déclare qu'il proposera aussi un régime particulier pour le bail à loyer.

Etant donné le lien indissoluble entre cet amendement et l'amendement visant à insérer un article *Ster*, le Vice-Premier Ministre rejette cet amendement pour les mêmes motifs.

L'amendement de M. Van de Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. *Squinquies* (nouveau).

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc. n° 807/4*) visant à insérer un article *Squinquies* qui remplace les articles 1743 à 1751 du Code civil par une nouvelle disposition relative aux conséquences de l'aliénation du bien loué.

L'auteur souligne la grande complexité des dispositions des articles 1743 à 1751 du Code civil régissant du bien loué. L'expérience des lois temporaires sur les loyers, en vertu desquelles le bénéfice de la prorogation reste acquis au preneur également à l'égard de l'acheteur, tandis que l'acheteur peut résilier le bail pour les motifs prévus pour le retrait de la prorogation, s'est avérée très positive.

C'est pourquoi la solution que nous proposons se situe dans la même ligne.

De auteur doet opmerken dat de voorgestelde artikelen 1736, 1737 en 1737bis de algemene regeling voor de duur van de huur van onroerende goederen vaststellen. De bijzondere afdelingen over handelshuur en pacht wijken af van de hier voorgestelde regeling. Ook voor de woonhuur wordt een andere regeling voorgesteld.

De Vice-Eerste Minister meent dat dit amendement buiten het bestek van het ontwerp valt. Hij brengt in herinnering dat de opzet van het ontwerp beperkt is. Alleen in artikel 7, waarin de mogelijkheid tot het aanvragen van verlenging van de huur wordt behandeld, heeft men een definitieve bepaling betreffende de duur van de huur opgenomen. De problematiek van de duur en van de opzeggingstermijnen heeft de Regering met dit ontwerp niet willen aanpakken.

Een lid merkt hierbij nog op dat het amendement ook valt buiten het gebied van de woonhuur, waarover het in het ontwerp toch in hoofdzaak gaat.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. *Squater* (nieuw).

Door de heer Van den Bossche werd een amendement (*Stuk nr 807/4*) ingediend tot invoeging van een artikel *Squater* dat ertoe strekt artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de stilziggende huurvernieuwing te wijzigen.

Allereerst is de tekst van dit nieuw artikel volgens de auteur aangepast aan de nieuwe versie die hij voorstelt voor de artikelen 1736 en 1737 van het Burgerlijk Wetboek (zie het amendement tot invoeging van een artikel *Ster*).

Daarnaast wordt duidelijker en beter geformuleerd wat de gevolgen zijn van een stilziggende wederinhuring : dezelfde contractuele voorwaarden blijven gelden, uitgezonderd voor wat de duur en de opzeggingstermijn betreft. De contractuele bepalingen die afwijken van het Burgerlijk Wetboek vervallen en alleen de wettelijke regeling geldt. Dat is dan voor onroerende huur in het algemeen, de regeling die werd voorgesteld tot wijziging van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek (zie artikel *Ster*); voor handelshuur en pacht gelden bijzondere bepalingen en voor woonhuur verklaart de auteur een bijzondere regeling te zullen voorstellen.

Gelet op de onverbreekelijke samenhang met het amendement tot invoeging van een artikel *Ster*, wijst de Vice-Eerste Minister het onderhavige amendement om dezelfde redenen van de hand.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. *Squinquies* (nieuw).

Door de heer Van de Bossche werd een amendement (*Stuk nr 807/4*) ingediend tot invoeging van een artikel *Squinquies* dat ertoe strekt de artikelen 1743 tot 1751 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door een nieuwe bepaling betreffende de gevolgen van de vervreemding van het gehuurde goed.

De hele regeling ingeval van vervreemding van het gehuurde goed, zoals die is vastgelegd in de oude artikelen 1743 tot 1751, is volgens de auteur bijzonder ingewikkeld. De ervaring i.v.m. de tijdelijke huurwetten, waarbij de huurder het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van de koper geniet, en de koper de huur kan opzeggen om de redenen, voorzien voor de intrekking van de verlenging van de contracten, zijn zeer positief, aldus de auteur.

De oplossing die hier voorgesteld wordt, ligt dan ook in die lijn.

En cas d'aliénation, la personne qui acquiert le bien loué se substitue au bailleur et est subrogée dans tous ses droits et obligations. S'il s'agit d'un bail authentique ou qui a date certaine, l'acquéreur est tenu par toutes les clauses contractuelles : durée du bail, réparations, frais et charges, etc. Le bail est, en effet, opposable aux tiers et l'acquéreur doit en respecter toutes les dispositions.

Dans les autres cas, lorsqu'il ne s'agit pas d'un bail authentique ou ayant date certaine, l'acquéreur reprend automatiquement le bail en cours mais il n'est pas lié par les stipulations contractuelles qui dérogent aux règles du Code civil. L'acquéreur ne devra respecter que les seules dispositions de celui-ci.

L'auteur considère enfin que cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Le Vice-Premier Ministre rejette cet amendement parce qu'il modifie de manière fondamentale les droits respectifs du preneur et du bailleur et parce qu'il procède apparemment d'une philosophie nouvelle en la matière. Le projet n'est pas destiné à apporter des modifications aussi fondamentales.

Un membre estime que l'amendement de M. Baert tendant à insérer un article *5bis* permet de mieux réaliser l'objectif poursuivi par M. Van den Bossche.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. *5sexies* (nouveau).

M. Van den Bossche présente un amendement tendant à insérer un article *5sexies* qui abrogerait l'article 1752 du Code civil.

L'auteur déclare que son amendement est basé sur le fait que le présent projet de loi réglemente la garantie. L'article 1752 du Code civil dispose que le locataire a l'obligation de garnir le logement de meubles suffisants, sans quoi il peut être expulsé. Selon la jurisprudence en vigueur les sûretés prévues par ledit article ne visent que le paiement du loyer et elles doivent en couvrir deux termes ainsi que les frais de saisie éventuelle.

Cette disposition a, selon l'auteur, sensiblement perdu de sa signification pratique par suite de la généralisation de l'usage de la garantie. Étant donné que celle-ci sera désormais réglementée par la loi, il juge souhaitable de supprimer l'actuel article 1752. Cela n'empêche évidemment pas que le bailleur puisse toujours faire saisir; il détient même une créance privilégiée sur les meubles (art. 20 de la loi sur les privilèges et hypothèques).

Un autre membre estime qu'il serait dangereux de supprimer purement et simplement l'article 1752 du Code civil. Cette suppression risquerait de faire perdre son objet à l'article 20 de la loi sur les hypothèques, qui accorde au bailleur un privilège sur le mobilier. Elle pourrait également avoir des conséquences fâcheuses pour les locataires. En effet, du fait de la disparition de la sûreté supplémentaire offerte par l'article 1752 du Code civil, les bailleurs pourraient être tentés d'exiger des garanties supérieures aux trois mois de loyer actuellement d'usage.

En outre, le membre estime qu'il n'est tout de même pas déraisonnable d'exiger que le bien loué soit garni d'un minimum de meubles. Cette exigence renforcera la confiance du bailleur dans la solvabilité du locataire et favorisera dès lors les bonnes relations entre les deux personnes.

A cet égard, le Vice-Premier Ministre attire l'attention sur le fait que le projet n'oblige pas le preneur à donner une garantie. Le projet se borne à régler impérativement les modalités notam-

ingeval van vervreemding treedt degene die het gehuurde goed verwerft in de positie van de verhuurder, met al zijn rechten en plichten. Indien de huur bij authentieke akte werd aangegaan of een vaste datum heeft, is de verkrijger gebonden door alle contractuele bedingen: de duur van het contract, herstellingen, lasten en kosten, enzomeer. Het huurcontract is immers tegenstelbaar aan derden en moet in al zijn bepalingen worden nageleefd door de verkrijger.

In de andere gevallen, als de huur niet bij authentieke akte werd aangegaan en geen vaste datum heeft, neemt de verkrijger de lopende huurovereenkomst automatisch over, maar is hij niet gebonden door de contractuele bedingen die afwijken van de regeling van het Burgerlijk Wetboek. De verkrijger zal zich enkel moeten houden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, aldus de auteur.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op de woonhuur.

Dit amendement wordt door de Vice-Eerste Minister afgewezen daar het de respectieve rechten van huurder en verhuurder fundamenteel wijzigt en blijkbaar van een nieuwe filosofie ter zake uitgaat. Het is niet de opzet van het ontwerp dergelijke verstrekkende vernieuwingen in te voeren.

Een lid geeft als zijn mening te kennen dat het door de heer Van de Bossche beoogde doel beter wordt bereikt door het amendement van de heer Baert tot invoeging van een artikel *5bis*.

De amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. *5sexies* (nieuw).

Door de heer Van den Bossche werd een amendement (*Stuk* nr 807/4) ingediend tot invoeging van een artikel *5sexies* dat ertoe strekt artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek te schrappen.

Dit amendement werd volgens de auteur ingegeven door de overweging dat de waarborg door dit ontwerp wettelijk geregeld wordt. Artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder de woning die hij huurt van voldoende huisraad moet voorzien, zoniet kan hij buitengezet worden. Volgens de geldende rechtspraak is de in dit artikel bepaalde zekerheid enkel bedoeld voor de betaling van de huurprijs en moet ze twee huurtermijnen en ook de eventuele kosten van het beslag dekken.

De praktische betekenis van deze bepaling is volgens de auteur sterk verminderd sedert het veralgemeende gebruik van de waarborg. Nu de waarborg ook wettelijk geregeld wordt, is het zijns inziens wenselijk het oude artikel 1752 te schrappen. Dit belet natuurlijk niet dat de verhuurder nog steeds beslag kan laten leggen, en zelfs een voorrecht heeft op het huisraad (art. 20 van de wet op de voorrechten en hypotheken).

Volgens een ander lid zou het gevaarlijk kunnen zijn artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek zonder meer schrappen. Artikel 20 van de hypotheekwet, dat aan de verhuurder een voorrecht op de inboedel toekent, dreigt door die schrapping inhoudloos te worden. Dit zou ook nare gevolgen kunnen hebben voor de huurders. Door het wegvallen van de extra zekerheid van artikel 1752 zouden de verhuurders geneigd kunnen zijn hogere waarborgen te gaan vragen dan de thans gebruikelijke drie maanden huur.

Bovendien acht het lid het toch geen onredelijke eis dat in het gehuurde goed een minimum aan huisraad wordt geplaatst. Dit zal ook het algemene vertrouwen van de verhuurder in de solventie van de huurder, en aldus tevens de goede betrekkingen tussen beiden bevorderen.

In dat verband vestigt de Vice-Eerste Minister de aandacht op het feit dat het ontwerp de huurder niet verplicht een waarborg te stellen. Alleen wanneer overeengekomen is dat de huurder een

ment du placement de la garantie quand il a été convaincu que le preneur en constituerait une.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. 6.

M. Baert a présenté à l'article 6 un amendement (*Doc.* n° 807/5, I) visant à remplacer le début du § 1^{er}. En séance, l'auteur de cet amendement présente un sous-amendement (*Doc.* n° 807/6, V) visant à spécifier que cet article concerne le bail à loyer.

L'auteur fait observer que la suppression de la référence à la durée du bail est le corollaire logique de leur amendement à l'article 7, qui prévoit que le bail à loyer est en principe à durée indéterminée.

Le Vice-Premier Ministre déclare que l'objectif du Gouvernement est d'imposer une réglementation légale en matière de garantie pour protéger le petit locataire privé, qui conclut très rarement un bail pour plus de neuf ans. Il estime qu'il n'est ni nécessaire, ni souhaitable que le législateur intervienne pour les autres catégories de preneurs.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon ont présenté à l'article 6 un amendement (*Doc.* n° 807/6, 1) visant à étendre à toutes les garanties financières la procédure prescrite en ce qui concerne les garanties consistant en une somme d'argent.

L'auteur fait observer que 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, ouvert au nom du locataire. Les intérêts produits par ces titres pourraient être capitalisés de la même manière.

Le Vice-Premier Ministre estime cette modification superflue. Il est en effet impossible que le bailleur recueille les revenus ou les intérêts de titres qui sont établis au nom du preneur et que ce dernier lui remet en gage à titre de garantie. Le preneur peut d'ailleurs faire insérer dans le bail des clauses précises garantissant que les revenus en question lui reviennent. Sauf stipulation contraire, les revenus des titres reviennent d'ailleurs toujours au preneur.

Le Vice-Premier Ministre considère que l'amendement n'est pas pertinent, étant donné que l'on conçoit mal comment les revenus de titres pourraient être capitalisés. Il serait d'ailleurs très difficile de prévoir un système uniforme pour tous les titres, étant donné la grande diversité qui existe en cette matière.

Un membre se pose certaines questions au sujet des dispositions de l'article 1752bis, § 1^{er}, quatrième alinéa, que l'article 6 du projet tend à insérer. La disposition prévoyant que la décision judiciaire est exécutoire par provision lui paraît contraire à toutes les règles de procédure, étant donné que toute instance judiciaire a normalement le droit de décider elle-même si sa décision est ou non exécutoire par provision. Le juge doit conserver le droit d'appréciation. Lui seul peut juger, en fonction des circonstances précises, si l'exécution par provision est souhaitable.

Le membre envisage l'hypothèse où un preneur insolvable obtiendrait gain de cause en première instance, récupérerait ainsi sa garantie mais succomberait en appel : il est fort probable que le bailleur perdrait définitivement toute chance de recouvrer sa créance.

Le Vice-Premier Ministre estime que le texte du projet est bien équilibré. Le fait de bloquer la garantie sur un compte constitue une protection pour le preneur. Cependant, s'il devient possible

waarborg zal stellen, wil het ontwerp op dwingende wijze de manier regelen waarop die borgstelling moet gebeuren, met name in verband met de plaatsing.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 6.

Op artikel 6 werd door de heer Baert een amendement (*Stuk* nr 807/5, I) ingediend tot wijziging van de aanhef. Ter zitting wordt door de indiener een sub-amendement (*Stuk* nr 807/6, V) ingediend om te specificeren dat het in het artikel om woonhuur gaat.

De weglating van de verwijzing naar de duur van de huurovereenkomst is het logische gevolg van het amendement dat door dezelfde leden op artikel 7 werd ingediend en waarin wordt bepaald dat woonhuur in principe van onbepaalde duur is, aldus een van de auteurs.

De Vice-Eerste Minister verklaart dat het er de Regering om te doen is een wettelijke regeling inzake de waarborg op te leggen ter bescherming van de kleine, particuliere huurder, die stellig bijna zelden een contract voor meer dan negen jaar zal afsluiten. Voor de andere categorieën van huurders is het niet noodzakelijk of wenselijk dat de wetgever tussenbeide komt.

Door de heren Dejardin, Mottard en Collignon werd bij artikel 6 een amendement (*Stuk* nr 807/6, 1) ingediend om de voorgescreven procedure inzake waarborgen bestaande uit een geldsom tot alle financiële waarborgen uit te breiden.

De huurwaarborg is niet beperkt tot een geldsom maar kan, aldus de auteur, eveneens in kasbons of obligaties worden gegeven. Derhalve moet in dat 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.

De Vice-Eerste Minister acht dergelijke wijziging volstrekt overbodig. Het is immers onmogelijk dat de verhuurder de opbrengsten of renten zou innen van effecten op naam van de huurder, die hem als waarborg in pand zijn gegeven. De huurder kan trouwens in de huurovereenkomst preciese bepalingen laten opnemen om te garanderen dat de opbrengsten hemzelf ten goede komen. Hoe dan ook, behoudens tegenbeding gaat de opbrengst van de effecten steeds naar de huurder.

Het amendement is volgens de Vice-Eerste Minister niet relevant aangezien men niet goed inzielt hoe de opbrengst van effecten gekapitaliseerd moet worden. Meer in het algemeen zou het trouwens zeer moeilijk zijn een eenvormige regeling voor alle effecten te ontwerpen, wegens de grote diversiteit ervan.

Het vierde lid van het in artikel 6 van het ontwerp voorgestelde artikel 1752bis, § 1, roept bij een lid bepaalde vragen op. De bepaling dat de rechterlijke beslissing uitvoerbaar is bij voorraad lijkt hem strijdig met alle regels van het procesrecht. Normaal kan iedere rechterlijke instantie steeds zelf beslissen of haar beslissing al dan niet bij voorraad uitvoerbaar zal zijn. Dit appreciatierecht moet de rechter gelaten worden. Hij kan op grond van de feitelijke omstandigheden beoordelen of een uitvoering bij voorraad wenselijk is.

Het lid denkt aan de mogelijkheid van een insolvable huurder die in eerste aanleg de zaak wint, op grond daarvan zijn waarborg recupereert en daarna in hoger beroep verliest : de verhuurder zal wellicht geen frank zien van wat hem verschuldigd is.

De Vice-Eerste Minister is van oordeel dat de tekst van het ontwerp evenwichtig is. De blokkering van de waarborg op een rekening is een bescherming van de huurder. Wanneer dit geld

de bloquer la garantie durant une période inutilement longue, ce sont les personnes de bonne foi qui en subiront les conséquences. Il faut éviter d'accorder une « prime » à la partie qui tente de tirer la procédure en longueur.

Un membre affirme une nouvelle fois qu'il n'y a pas lieu de déroger à la procédure normale. En outre, la procédure spéciale de libération de la garantie n'est pas réglée. Le membre suppose qu'il s'agit d'une procédure sur requête telle que celle qui est visée à l'article 9. Cependant, en cas de litige, le juge qui aura à se prononcer devra également prendre en considération l'ensemble de l'affaire compte tenu de la connexité.

Le membre estime qu'il est insensé de ne pas autoriser le cantonnement, puisqu'il protège précisément les intérêts des deux parties.

M. Van den Bossche a présenté un amendement à l'article 6 (*Doc.* n° 807/4, 1) visant à fixer pour la garantie des montants maximum susceptibles d'être adaptés périodiquement et visant à instaurer une garantie à charge du bailleur.

L'auteur estime, en ce qui concerne la garantie donnée par le preneur pour assurer le respect de ses obligations, qu'il faut tout d'abord spécifier que cette garantie doit consister en une somme d'argent. Sinon, les dispositions de cet article seront souvent éludées. Il faut également fixer un montant maximum que la garantie ne peut dépasser : trois mois de loyer lorsqu'une clause écrite le prévoit, un mois de loyer si aucune clause écrite concernant la garantie n'a été signée.

Les intérêts produits par la somme versée en garantie doivent être acquis au preneur; en effet, cette somme lui appartient tant qu'il n'est pas établi qu'il a causé des dégradations qu'il est tenu de réparer. Pour éviter que la garantie ne perde pratiquement toute valeur par suite de l'érosion monétaire, le bailleur a le droit de faire adapter tous les trois ans le montant de celle-ci au loyer actualisé.

Le preneur n'est pas le seul à avoir des obligations; le bailleur en a lui aussi : garantir la paisible jouissance du bien loué, délivrer le logement en bon état d'entretien, effectuer les réparations. Le non-respect de ces obligations peut être dommageable au preneur.

C'est pourquoi le § 1bis dispose que si le preneur paie une garantie, le bailleur est tenu pour sa part de verser une garantie du même montant (*Doc.* n° 807/4, 2). Cette garantie est soumise aux mêmes procédures que la garantie du preneur : le montant peut être adapté tous les trois ans; elle est mise en dépôt dans une institution financière; les intérêts reviennent au bailleur; le preneur bénéficie d'un privilège sur la somme déposée.

De cette manière, le preneur aura l'assurance de pouvoir faire valoir ses droits.

L'auteur propose enfin de considérer comme absolument nulles les dispositions contractuelles contraires (*Doc.* n° 807/4, 3).

Il estime que cette disposition doit également s'appliquer aux baux à loyer.

Le Vice-Premier Ministre s'oppose à la fixation de montants maximums. L'importance de la garantie doit être fonction d'une variété de données qui varient d'un cas à l'autre (nature du bien loué, personnalité des parties, destination du bien loué,...). Il y a lieu de maintenir une certaine souplesse dans ce domaine.

Le Vice-Premier Ministre rejette le principe du versement d'une garantie par le bailleur. Dans la plupart des cas, le bailleur est également le propriétaire et sa propriété constitue une garantie en elle-même. En outre, les propriétaires qui éprouvent déjà des difficultés, sur le plan financier, à respecter leurs obligations en matière d'entretien et de réparations risquent de ne plus du tout pouvoir remplir ces obligations s'ils doivent bloquer l'argent qu'ils auraient normalement utilisé à ces fins.

echter onnodig lang geblokkeerd kan worden, is dit in het nadeel van iedereen die te goeder trouw is. Er mag geen premie worden toegekend aan een partij die de procedure alleen maar wil rekken.

Het lid blijft erbij dat een afwijking van de normale procedure-regels niet verantwoord is. Overigens is de speciale procedure tot vrijmaking van de waarborg helemaal niet geregeld. Het lid veronderstelt dat het een procedure op verzoekschrift is, zoals bedoeld in artikel 9, maar wanneer hierover betwisting is zal de rechter die zich erover moet uitspreken hoe dan ook de grond van de zaak mee in zijn beoordeling moeten betrekken, gelet op de onverbreekelijke samenhang.

De onmogelijkheid van kantonnement vindt het lid helemaal onzinnig, daar dit toch juist de belangen van beide partijen beveiligd.

Door de heer Van den Bossche werd op artikel 6 een amendement (*Stuk* nr 807/4, 1) ingediend tot vaststelling van maximum bedragen voor de waarborg, met mogelijkheid tot periodieke aanpassing en tot invoering van een waarborg ten laste van de verhuurder.

De auteur is ervan uitgegaan dat, i.v.m. de waarborg die door de huurder gesteld wordt ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, allereerst moet bepaald worden dat die waarborg moet bestaan in een som geld. Anders zullen de bepalingen van dit artikel veelvuldig ontweken worden. Verder moet ook een maximumgrens gesteld worden aan de waarborg : drie maanden huur indien dat zo schriftelijk wordt overeengekomen, één maand huur indien er geen schriftelijk beding over de waarborg ondertekend werd.

De rente die de waarborgsom oplevert, moet toekomen aan de huurder : het blijft immers zijn geld, zolang niet uitgemaakt werd dat hij schade heeft aangericht die hij moet vergoeden. Om te vermijden dat de waarborgsom na verloop van tijd, door de muntontwaarding, zo goed als waardeloos wordt, krijgt de verhuurder het recht om de waarborgsom elke drie jaar te doen aanpassen aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

Niet alleen de huurder heeft verplichtingen, ook de verhuurder heeft er : het rustig huurgenot garanderen, de woning afleveren in goede staat van onderhoud, herstellingen uitvoeren. De niet-naleving daarvan kan de huurder schade berekenen.

Daarom wordt in een § 1bis gesteld (*Stuk* nr 807/4, 2) dat, als de huurder een waarborg betaalt, de verhuurder een even grote waarborgsom moet storten. Dezelfde procedures zijn daarbij toepasselijk als voor de waarborg van de huurder : de som kan driejaarlijks aangepast worden, de rente is voor de verhuurder, de huurder krijgt een voorrecht op de som.

Op deze manier zal de huurder verzekerd zijn dat hij zijn rechten zal kunnen doen gelden.

Tenslotte spreekt de auteur zich uit voor de volstrekte nietigheid van de contractueel strijdige bepalingen (*Stuk* nr 807/4, 3).

Deze bepaling dient volgens hem moet alleen voor woonhuur maar ook voor handelshuur te gelden.

De Vice-Eerste Minister kant zich tegen het bepalen van maximumbedragen. De grootte van de waarborg moet worden beoordeeld aan de hand van allerlei gegevens eigen aan het geval (aard van het gekwaarde goed, persoon van de partijen, bestemming...). De nodige soepelheid is hier vereist.

Een door de verhuurder te storten waarborg wijst de Vice-Eerste Minister af. Allereerst is de verhuurder meestal eigenaar en er zijn eigendom al een garantie op zich. Bovendien kan het voor eigenaars die het al moeilijk hebben om hun verplichtingen inzake onderhoud en herstellingen na te komen, helemaal financieel onmogelijk worden dit te doen wanneer zij het geld dat zij daarvoor zouden kunnen gebruiken moeten blokkeren.

Le Vice-Premier Ministre ne juge pas non plus souhaitable de rendre la réglementation en matière de garantie applicable aux baux commerciaux, étant donné que, vu le caractère particulier de ces baux, il s'indique de laisser une plus grande liberté aux parties.

Un membre se rallie, sur de nombreux points, à la réglementation proposée par M. Van den Bossche, quoiqu'il ait certaines remarques à formuler.

En ce qui concerne la garantie à verser par le bailleur, il conviendrait tout d'abord de préciser si son versement peut être demandé dès la conclusion du bail ou ultérieurement. L'exigence ou non d'une garantie peut en effet être déterminante pour la conclusion du bail.

A la remarque du Vice-Premier Ministre selon laquelle la propriété constitue elle-même une garantie, le membre réplique que cette propriété peut être (sur)hypothéquée et n'offrir dès lors aucune garantie ou que le propriétaire peut être usufruitier.

Au reste, il voit une possibilité en ce qui concerne la sous-location: le locataire principal pourrait être obligé à verser une garantie tant au propriétaire qu'au sous-locataire.

Tous ces aspects mériteraient, selon le membre, une discussion approfondie, qui n'est toutefois pas possible compte tenu de la hâte avec laquelle le Parlement est contraint d'examiner le projet. Le membre regrette vivement cette situation.

L'auteur de l'amendement se rallie sans réserve à cette dernière remarque. Il est d'ailleurs ouvert à toute suggestion visant à améliorer ses propositions. Il ne voit aucun inconvénient à ce qu'on impose une « double garantie » au bailleur: une « double garantie » est en effet également exigée du locataire, d'une part en vertu de l'article 1752 du Code civil et, d'autre part, à titre de garantie proprement dite.

L'auteur n'admet pas que la réglementation visée ne soit pas applicable aux baux commerciaux. La législation de 1951 sur les baux commerciaux a précisément pour but d'accorder une protection supplémentaire à cette catégorie de preneur. Il lui paraît dès lors incompréhensible que cette catégorie ne puisse pas bénéficier à présent de la protection en matière de garantie.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon ont présenté à l'article 6 un amendement (*Doc.* n° 807/6, I, 2) qui vise également à fixer des maxima pour la garantie.

L'un des auteurs fait valoir que le montant de la garantie demandée dépend de la situation du marché locatif. Or, le sentiment d'insécurité qui prévaut en cette période de crise risque d'inciter les propriétaires à demander des garanties très élevées. D'où la nécessité de prévoir des maxima.

En ce qui concerne le versement d'une garantie par le bailleur, l'intervenant partage le point de vue de M. Van den Bossche. Il rappelle qu'après le tremblement de terre survenu récemment à Liège, les propriétaires des immeubles de la zone sinistrée ont invoqué le manque d'argent pour ne pas effectuer de réparations.

Du reste, certains mènent une politique consciente qui vise à laisser certains quartiers se délabrer dans un but de spéculation. Dans ce cas également, il serait nécessaire que le bailleur verse une garantie.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon ont enfin présenté un troisième amendement (*Doc.* n° 807/6, I, 3) à l'article 6, afin d'étendre la réglementation en matière de garantie aux baux autres que les baux à loyer.

Un autre membre attire l'attention des auteurs sur le fait que cet amendement est dénué de sens puisque, comme le dit l'adage, « Qui peut le plus peut le moins ».

L'amendement est retiré.

Un membre pose ensuite quelques questions pratiques au Vice-Premier Ministre :

Ook de toepassing van de waarborgregeling op handelshuur acht de Vice-Eerste Minister niet wenselijk, omdat gezien de bijzondere aard van deze overeenkomst een grotere vrijheid aan de partijen dient te worden gelaten.

Een lid kan zich op vele punten aansluiten bij de door de heer Van den Bossche voorgestelde regeling, al heeft hij bepaalde bedenkingen.

Wat de door de verhuurder te storten waarborg betreft, moet allereerst duidelijker worden bepaald of de vraag tot storting ervan reeds bij het sluiten van de overeenkomst dan wel op ieder later ogenblik kan worden gesteld. Het al dan niet vragen ervan kan immers bepalend zijn voor het sluiten van de overeenkomst.

Op de opmerking van de Vice-Eerste Minister dat de eigendom zelf een waarborg is, antwoordt het lid dat die eigendom eventueel (over)gehypothekend kan zijn en dus geen garantie biedt of dat de eigenaar vruchtgebruiker kan zijn.

Overigens ziet hij wel een moeilijkheid in verband met onderhuur: de hoofdhuurder zou verplicht kunnen zijn zowel ten aanzien van de eigenaar als ten aanzien van de onderhuurder een waarborg te storten.

Een en ander zou volgens het lid een diepgaande verdere bespreking verdienen, die echter niet mogelijk is, gelet op de haast waarmee het ontwerp door het Parlement wordt « gejaagd ». Hij betreurt dit ten zeerste.

De auteur van het amendement kan zich bij deze laatste opmerking volmondig aansluiten. Het staat trouwens open voor verbetering van zijn voorstellen. Wel ziet hij geen bezwaar in een eventuele « dubbele » waarborg: die wordt van de huurder immers ook gevraagd via artikel 1752 en de eigenlijke waarborg.

Dat de handelshuur buiten de regeling zou moeten vallen, aanvaardt de auteur niet. De wetgeving van 1951 op de handelshuur is juist bedoeld om deze kwetsbare categorie van huurders extra te beschermen. Die categorie zou nu buiten de bescherming inzake waarborg moeten vallen. Dat lijkt de auteur onbegrijpelijk.

Door de heren Dejardin, Mottard en Collignon werd op artikel 6 een tweede amendement (*Stuk* nr 807/6, I, 2) ingediend dat er eveneens toe strekt maximumbedragen voor de waarborg vast te stellen.

Een van de auteurs voert aan dat het beding van de gevraagde waarborg afhangt van de graad van moeilijkheid op de huurmarkt. Het gevoel van onzekerheid in deze crisistijd dreigt de waarborgen omhoog te jagen. Vandaar deze maxima.

Wat de storting van een waarborg door de verhuurder betreft sluit spreker zich aan bij de heer Van den Bossche. Hij herinnert aan de recente aardbeving te Luik, waar door de eigenaars in de getroffen buurt geldgebrek wordt aangevoerd als reden om geen herstellingen uit te voeren.

Overigens wordt door sommigen een doelbewuste politiek gevoerd om bepaalde wijken met speculatieve oogmerken te laten verkrotten. Ook hier zou een dergelijke verhuurderstwaarborg nuttig zijn.

Door de heren Dejardin, Mottard en Collignon werd tenslotte een derde amendement (*Stuk* nr 807/6, I, 3) op artikel 6 ingediend ertoe strekkende de waarborgregeling uit te breiden tot andere huurovereenkomsten dan woonhuur.

Een ander lid maakt de indieners erop attent dat het amendement zinloos is op grond van het adagium « Qui peut le plus, peut le moins ».

Het amendement wordt ingetrokken.

Een lid stelt tenslotte enkele praktische vragen aan de Vice-Eerste Minister :

- Que se passera-t-il lorsque les deux parties ne parviendront pas à se mettre d'accord sur le choix de l'organisme financier où la garantie doit être versée ?
- Un accord écrit est-il toujours nécessaire pour bloquer l'argent ? Ne suffit-il pas que les deux parties apposent ensemble leur signature à la banque ? Ces négociations sont en effet une preuve suffisante de leur volonté.
- Qu'en est-il lorsqu'une garantie peu élevée est entièrement absorbée par les frais de procédure en cas de litige ?

Le Vice-Premier Ministre répond qu'à défaut d'accord, il est possible de s'adresser au juge pour que celui-ci détermine le choix de l'organisme financier.

Le compte sur lequel la garantie est versée n'est pas un compte commun au sens usuel. Un accord écrit est requis pour pouvoir disposer d'un document justificatif incontestable. Aucune forme spéciale ne doit par ailleurs être respectée en la matière.

..

Le sous-amendement (*Doc.* n° 807/6, V) et l'amendement de M. Baert (*Doc.* n° 807/5, I) tendant à modifier le préambule sont rejetés par 9 voix contre 6.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4, 1) tendant à modifier les deux premiers alinéas du § 1 est rejeté par 9 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement du même auteur (*Doc.* n° 807/4, 2) tendant à insérer un § 1bis est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement du même auteur (*Doc.* n° 807/4, 3) tendant à compléter le § 2 est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement de M. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc.* n° 807/6, I, 1) tendant à modifier le § 1^{er} est rejeté par 10 voix contre 4.

L'amendement des mêmes auteurs (*Doc.* n° 807/6, I, 2) tendant à ajouter un deuxième alinéa au § 1^{er} est rejeté par 10 voix contre 4.

L'article 6 est adopté par 8 voix contre 6.

Art. 6bis (nouveau).

M. Van den Bossche souligne qu'il a présenté cet amendement (*Doc.* n° 807/4) parce qu'il considère que cette modification de l'article 1753 du Code civil est nécessaire en raison de la situation des sous-locataires. L'auteur désire éviter que ces derniers soient tenus d'honorer des créances qui ne leur incombent pas.

Il propose dès lors que les paiements déjà effectués par les sous-locataires, même par anticipation, ne puissent pas être recouverts à nouveau contre eux. L'auteur n'ignore pas que son amendement déroge à la logique du Code civil, mais il estime que cette modification est nécessaire.

Le Vice-Premier Ministre répond qu'il est impossible d'apporter cette modification sans modifier également plusieurs autres articles du Code civil et qu'il serait dès lors inopportun d'apporter cette modification telle qu'elle est présentée par l'auteur.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'examen de l'amendement de M. Baert (*Doc.* n° 807/5, I) tendant à insérer un article 6bis est joint à celui de l'amendement de M. Van den Bossche tendant à insérer un article 6quinquies.

— Wat moet er gebeuren wanneer beide partijen het niet eens worden over de financiële instelling waarbij de waarborgsom moet worden geplaatst ?

— Is voor deblokkering van het geld altijd een schriftelijk akkoord nodig ? Volstaat het niet dat beiden bij de bank samen hun handtekening plaatsen ? Daaruit blijkt immers afdoende hun wederzijdse wil.

— Wat indien een kleine waarborg bij betwisting volledig aan procedurekosten opgaat ?

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat het bij gebrek aan overeenstemming mogelijk is zich tot de rechter te wenden om de keuze van de financiële instelling te bepalen.

De rekening waarop de waarborg wordt gestort is geen gemeenschappelijke rekening in de gewone betekenis. Een schriftelijk akkoord wordt vereist om een ondubbelzinnig bewijsstuk te hebben. Overigens geldt ter zake geen enkel formalisme.

..

Het subamendement (*Stuk* nr 807/6, V) en het amendement van de heer Baert (*Stuk* nr 807/5, I) tot wijziging van de aanhef worden verworpen met 9 tegen 6 stemmen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4, 1) strekkende tot wijziging de eerste twee leden van § 1 wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van dezelfde auteur (*Stuk* nr 807/4, 2) strekkende tot het in voegen van een § 1bis wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van dezelfde auteur (*Stuk* nr 807/4, 3) strekkende tot aanvulling van § 2 wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van de heren Dejardin, Mottard en Collignon, (*Stuk* nr 807/6, I, 1) strekkende tot wijziging van § 1 wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Het amendement van dezelfde auteurs strekkende tot het toevoegen aan § 1 van een twee lid (*Stuk* nr 807/6, I, 2) wordt verworpen met 10 tegen 4 stemmen.

Artikel 6 wordt aangenomen met 8 tegen 6 stemmen.

Art. 6bis (nieuw).

De heer Van den Bossche heeft dit amendement (*Stuk* nr 807/4) ingediend omdat hij meent dat deze wijziging van artikel 1753 van het Burgerlijk Wetboek op logische wijze voortvloeit uit de situatie van de onderhuurders. Hij wil immers vermijden dat zich ten opzichte van hen een cumulatie van schuldvorderingen voordoet.

Daarom mag hetgeen de onderhuurder reeds betaalde, ook bij voorraad, niet nogmaals van hem gevorderd worden. De auteur is zich ervan bewust dat dit amendement afwijkt van de logica vervat in het Burgerlijk Wetboek, maar hij acht deze wijziging noodzakelijk.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat een dergelijke wijziging onmogelijk kan worden doorgevoerd zonder terzelfdertijd verscheidene andere artikelen van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen. Hij acht het dus niet aangewezen deze wijziging zoals de auteur ze ziet nu door te voeren.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/4) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van de heer Baert tot invoeging van artikel 6bis (*Stuk* nr 807/5, I) wordt besproken samen met het amendement van de heer Van den Bossche tot invoeging van een artikel 6quinquies.

Art. 6ter (nouveau).

M. Van den Bossche présente un amendement (*Doc. n° 807/4*) tendant à insérer un article 6ter insérant un article 1753bis dans le Code civil. L'auteur entend déterminer clairement les frais qui incombent respectivement au preneur et au bailleur. La répartition de ces frais pose de nombreux problèmes dans les immeubles à appartements dont plusieurs parties sont utilisées en commun.

L'auteur estime que les frais qui découlent spécifiquement de la propriété doivent être à charge du propriétaire et que les frais liés à la jouissance du bien doivent incomber au preneur. L'imputation des frais exige un contrôle double :

- Les frais ont-ils effectivement été exposés ?
- Ces frais peuvent-ils être mis à charge du preneur ?

Après avoir énuméré les différents frais, le membre fait remarquer que cet amendement mettrait également un terme à l'existence de deux tendances différentes dans la jurisprudence des juges de paix.

Néanmoins le Gouvernement ne peut accepter cet amendement.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. 6quater (nouveau).

Un amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) vise à remplacer les articles 1754 à 1756 du Code civil par 4 nouveaux articles. L'auteur estime en effet que les objectifs du présent projet de loi sont trop limités. Il souhaite modifier d'une manière plus radicale les rapports entre le preneur et le bailleur.

Cet amendement tente de délimiter clairement l'obligation de réparer du preneur et celle du bailleur. Il vise également à éviter qu'il puisse être trop facilement dérogé contractuellement à l'obligation de réparer.

L'auteur fait une distinction entre les réparations locatives, c'est-à-dire les réparations de menu entretien et les réparations rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée, qui sont à charge du preneur, et les autres réparations destinées essentiellement à la conservation de l'habitation qui sont à charge du propriétaire bailleur. Si les réparations sont occasionnées par vétusté ou force majeure, les frais sont à charge du bailleur.

Le texte de l'amendement est basé sur la jurisprudence et sur des projets de loi antérieurs.

L'auteur estime cependant qu'il faut pouvoir déroger à cette réglementation dans certains cas, par exemple lorsque le preneur effectue, contre une réduction de son loyer, certaines réparations qui incombent normalement au bailleur.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. 6quinquies (nouveau).

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc. n° 807/4*) tendant à insérer dans le code civil un article 1756bis qui interdit de mettre le précompte immobilier à charge du preneur.

L'auteur estime qu'il va de soi que les impôts sur la propriété doivent être supportés par le propriétaire.

Art. 6ter (nieuw).

Ook dit is een amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) strekkende tot het invoegen in het Burgerlijk Wetboek van een artikel 1753bis. De auteur tracht hiermee duidelijk af te bakenen welke kosten ten laste van de huurder en welke kosten ten laste van de eigenaar vallen. Vooral in appartementsgebouwen stelt deze verdeling immers veel problemen omwille van het gemeenschappelijke gebruik van een aantal zaken.

Hij is uitgegaan van het principe dat de kosten die specifiek voortvloeien uit de eigendom, ten laste van de eigenaar moeten vallen, terwijl de kosten voortvloeiend uit het genot van het goed aan de huurder moeten worden aangerekend. Opdat de kosten zouden mogen worden aangerekend is een dubbele controle vereist :

- Zijn de kosten werkelijk gedaan ?
- Mogen deze kosten aangerekend worden aan de huurder ?

Het lid wijst er tijdens een opsomming van de verschillende kosten op, dat dit amendement ook een einde zal stellen aan twee verschillende tendenzen in de rechtspraak van de vrederechters.

De Regering kan dit amendement echter niet aanvaarden.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 6quater (nieuw).

Dit amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) strekt ertoe de artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door 4 nieuwe artikelen. De auteur is immers van oordeel dat het voorliggend wetsontwerp te beperkt is in zijn opzet en wenst de verhouding tussen huurder en verhuurder meer ingrijpend te wijzigen.

Dit amendement tracht op een duidelijke wijze de herstellingsplicht van huurder en verhuurder af te bakenen en te vermijden dat contractueel van de herstellingsplicht wordt afgeweken.

De auteur maakt het onderscheid tussen huurherstellingen (kleine onderhoudsherstellingen en herstellingen die nodig worden door het gebruik van de woning) die ten laste van de huurder vallen en andere herstellingen die er voornamelijk op gericht zouden zijn de woning in stand te houden en die ten laste van de eigenaar verhuurder vallen. Indien de herstellingen enkel genoodzaakt worden voor ouderdom of overmacht zijn de kosten ten laste van de verhuurder.

De tekst van het amendement is gebaseerd op de rechtspraak en op vorige wetsontwerpen.

Toch meent de auteur dat in bepaalde gevallen moet kunnen worden afgeweken van deze regeling : bijvoorbeeld wanneer de huurder, in ruil voor een lagere huur een aantal herstellingen op zich zou nemen die normaal door de verhuurder moeten worden verricht.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 6quinquies (nieuw).

De heer Van den Bossche stelt in dit amendement (*Stuk nr 807/4*) voor een artikel 1756bis in te voegen in het Burgerlijk Wetboek waardoor verboden wordt de onroerende voorheffing af te wentelen op de huurder.

De auteur vindt het vanzelfsprekend dat de belastingen op de eigendom door de eigenaar worden betaald.

M. Baert a présenté un amendement (*Doc. n° 807/5, I*) visant à insérer un article *6bis (nouveau)* qui a le même objet que l'amendement précédent. Il se rallie par conséquent sans réserve à cet amendement et rappelle qu'au cours des années 30, l'impôt national de crise ne pouvait en aucun cas être mis à charge des locataires.

Le Vice-Premier Ministre déclare que la Commission s'est en fait déjà prononcée sur le fond de ces amendements en rejetant un amendement de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc. n° 807/3, III*) ayant le même objet, lors des votes sur l'article 2 du projet.

Il demande dès lors à la Commission de rejeter également ces amendements.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement de M. Baert (*Doc. n° 807/5, I*) est rejeté par 8 voix contre 6.

Art. 6sexies (*nouveau*).

Cet amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) vise à insérer dans le Code civil trois nouveaux articles 1756ter, quater et quinquies.

L'auteur considère cet amendement comme très important parce qu'il tente d'établir des règles en ce qui concerne les travaux que le preneur exécute dans le bien loué.

Lorsque les travaux ont été effectués sans l'autorisation expresse du bailleur, le preneur court en effet le risque de devoir tout supprimer au terme du bail.

Toutefois, l'exécution de ces travaux par le preneur permet de préserver l'habitabilité des logements donnés en location. L'amendement vise à autoriser des travaux d'aménagement, mais ces travaux doivent être utiles au logement et non simplement satisfaire aux préférences du preneur lui-même.

Une limitation est également prévue en ce qui concerne le coût de ces travaux d'aménagement : ceux-ci ne peuvent excéder l'équivalent de deux ans de loyer, sauf accord du bailleur. Le nouveau règlement prévoit une procédure de demande de l'accord du bailleur, analogue à celle qui est prévue pour la sous-location et la cession de bail. Dans le cas où le sous-locataire souhaiterait exécuter certains travaux, une double notification est requise.

Si les parties ne peuvent se mettre d'accord au sujet des travaux à exécuter, le preneur peut s'adresser au juge de paix dans le délai d'un mois.

Le juge examine si le preneur a de justes motifs pour procéder à des travaux d'aménagement. S'il n'y a pas de motifs valables de s'opposer aux travaux d'aménagement, le juge autorise le preneur à y procéder.

L'avantage de cette procédure est qu'elle peut être rapide, qu'elle dépend de l'initiative de la partie qui a intérêt à ce que les travaux aient lieu, que dans un premier temps elle permet aux parties de rechercher un accord et que le bailleur pourra toujours défendre ses intérêts.

Si le preneur entreprend des travaux d'aménagement sans accord ni autorisation préalable, le bailleur peut les faire arrêter immédiatement par la voie d'une procédure simple et très rapide. Il est évident que, dans ce cas, s'applique le principe général selon lequel le bien loué doit être restitué dans l'état où il se trouvait au début du bail. Si les travaux ont été entrepris après qu'un accord est intervenu ou qu'une autorisation a été donnée ils peuvent à tout moment être contrôlés par le bailleur ou par ses représentants.

Les risques inhérents aux travaux sont assumés par le preneur. Le preneur doit conclure une assurance pour couvrir toutes les

De heer Baert heeft een amendement (*Stuk nr 807/5, I*) ingediend, ertoe strekkende een artikel *6bis (nieuw)* in te voegen met dezelfde doelstellingen als het voorgaande amendement. Hij kan zich daarbij ook volledig bij aansluiten en verwijst naar een voorbeeld uit de jaren '30 toen de nationale crisisbelasting in geen geval ten laste van de huurders mocht worden gelegd.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat de commissie zich in feite reeds heeft uitgesproken over de inhoud van deze amendementen door een amendement van de heren Bajura en Fedrigo (*Stuk nr 807/3, III*) van gelijke strekking te verwerpen bij de stemmingen over artikel 2 van dit wetsontwerp.

Hij stelt dus voor deze amendementen eveneens te verwerpen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement van de heer Baert (*Stuk nr 807/5, I*) wordt verworpen met 8 tegen 6 stemmen.

Art. 6sexies (*nieuw*).

Dit amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) strekt ertoe in het Burgerlijk Wetboek 3 nieuwe artikelen 1756ter, quater en quinquies in te voegen.

De auteur acht dit een zeer belangrijk amendement omdat hier wordt getracht een regeling te treffen voor de werken die door de huurder uitgevoerd worden in het gehuurde goed.

Indien de werken werden uitgevoerd zonder de uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar, loopt de huurder immers het risico op het einde van de huur alles opnieuw te moeten verwijderen.

Nochtans zorgen de huurders er op die manier voor dat de huurwoningen bewoonbaar blijven. Het amendement strekt ertoe aanpassingswerken toe te laten, doch het moet gaan om werken die nuttig zijn voor de woning zelf en niet enkel worden uitgevoerd omwille van de eigen voorkeur van de huurder.

Ook is er een beperking voorzien wat betreft de kosten van die aanpassingswerken : die mogen niet hoger oplopen dan twee jaar huur, tenzij de verhuurder akkoord gaat. De nieuwe regeling voor ziet een procedure om het akkoord van de eigenaar te vragen die gelijkaardig is aan die welke voorzien is voor onderverhuuring en overdracht van huur. Ingeval de onderhuurder bepaalde werken wenst uit te voeren is een dubbele kennisgeving verplicht.

Ingeval de partijen niet akkoord kunnen komen over de uit te voeren werken kan de huurder zich binnen de maand tot de vrederechter wenden.

De rechter onderzoekt of de huurder gegronde redenen heeft om aanpassingswerken uit te voeren. Indien er geen wettige redenen zijn om zich te verzetten tegen de aanpassingswerken, magtig de rechter de huurder tot het uitvoeren van de werken.

Het voordeel van deze procedure is dat ze snel kan gaan, dat het initiatief ervoor gelegd wordt bij de partij die belang heeft bij de aanpassingswerken, dat de mogelijkheid ingebouwd is om de partijen eerst tot een onderling akkoord te laten komen, en dat de verhuurder steeds zijn belangen zal kunnen verdedigen.

Als de huurder aanpassingswerken zou beginnen zonder voorgaandelijke instemming of machtiging, kan de verhuurder onmiddellijk de werken laten stilleggen via een zeer snelle en eenvoudige procedure. Vanzelfsprekend geldt in dit geval het algemeen principe dat het gehuurde goed in dezelfde staat moet teruggegeven worden als die waarin het zich bevond bij het begin van de huur. Werken, waarvoor wel toestemming of machtiging werd gegeven, kunnen steeds gecontroleerd worden door de verhuurder of zijn afgevaardigden.

De risico's die voortvloeien uit de werken, zijn voor de huurder. De huurder moet een verzekering afsluiten voor alle aanspra-

responsabilités du chef des travaux : la sienne et celle du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux.

Le preneur doit justifier de l'existence d'un contrat d'assurance et du paiement de la prime dès que le bailleur le lui demande. S'il ne le fait pas, le bailleur peut faire arrêter les travaux jusqu'à ce que les preuves aient été fournies.

Si les aménagements ont été réalisés aux frais du preneur, avec l'accord du bailleur ou en vertu d'une amélioration du juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression à l'expiration du bail. Il peut au contraire en exiger le maintien, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement. Ceci en vue de protéger le patrimoine.

Si des aménagements ont eu lieu sans accord ni autorisation préalable, le bailleur peut exiger leur suppression ainsi que la remise du logement dans son état primitif. Il peut en outre réclamer des dommages et intérêts s'il y a lieu.

Si le bailleur conserve les aménagements à l'expiration du bail, il doit indemniser le preneur. Il peut soit lui rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre, soit lui payer une somme égale à la plus-value acquise par l'immeuble.

L'auteur pense que son amendement peut contribuer à diminuer le nombre d'actions en justice, du fait que l'obtention d'une autorisation formelle du bailleur est rendue obligatoire et qu'une autorisation tacite ne peut plus être invoquée. Il se réfère en outre aux articles du *Rechtskundig Weekblad* et du *Journal des Tribunaux* qui préconisent une solution semblable.

Le Vice-Premier Ministre estime que l'élaboration d'une telle réglementation constitue une prestation remarquable sur le plan technique, mais que cette réglementation va à l'encontre de la philosophie du projet. Il considère que cet aspect doit être réglé dans le bail et que, si tel n'est pas le cas, l'appréciation du juge ne peut faire l'objet d'aucune restriction.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc. n° 807/4*) est rejeté par 8 voix contre 4 et 2 abstentions.

Art. 7 et 7bis (nouveau).

M. Van den Bossche dépose un amendement (*Doc. n° 807/4*) tendant à remplacer l'article 7 par un nouveau texte visant à garantir au preneur une sécurité maximale en matière de logement. Selon l'orateur, le texte qu'il propose garantit le droit au logement. Son amendement rend au locataire une plus grande liberté et il est, dès lors, plus libéral que le projet.

M. Baert, par contre, estime que le projet n'est pas du tout libéral. Il ne contient pas la fameuse liberté contractuelle invoquée par d'autres puisqu'il donne tous les droits au propriétaire. Il est permis en effet au propriétaire de résilier le contrat de bail pratiquement quand il veut. Le locataire n'a souvent que le choix entre deux solutions : ou payer un loyer plus élevé, ou partir.

C'est là la philosophie du projet qui est tout, sauf libéral. Liberté ne signifie nullement arbitraire. C'est pourquoi il dépose un amendement (*Doc. n° 807/5, I*) qui tend à remplacer intégralement le texte de l'article 7 par des dispositions protectrices des intérêts des locataires.

Le propriétaire ne pourrait plus, dans le cadre d'une telle législation, exercer de chantage sur le locataire comme c'est souvent le cas actuellement.

Des critiques ayant été émises à l'encontre d'un des partis de la majorité, un membre rappelle que, lors de la discussion du

celijkheid uit hoofde van de werken : zowel de aansprakelijkheid van de huurder als die van de verhuurder; zowel deze tegenover derden als die tegenover elkaar.

De huurder moet, zodra de verhuurder daarom vraagt, het bewijs leveren van het bestaan van de verzekering en van de betaalde premie. Doet hij dat niet, dan kan de verhuurder de werken laten stilleggen tot dat bewijs geleverd wordt.

Wanneer de aanpassingen op kosten van de huurder werden uitgevoerd met instemming van de verhuurder of krachtens een machtiging door de rechter, kan de verhuurder op het einde van de huur niet eisen dat ze opnieuw verwijderd worden. Hij kan wel het behoud ervan eisen, tenzij anders werd overeengekomen. Dit is in het belang van het patrimonium.

Indien er aanpassingen gebeurden zonder instemming of machtiging, kan de verhuurder wel de verwijdering ervan eisen, evenals het herstel van de woning in zijn oorspronkelijke staat. Daarenboven kan hij ook nog schadevergoeding vorderen als daartoe grond bestaat.

Als de aanpassingen behouden blijven op het einde van de huur, moet de verhuurder daarvoor een vergoeding betalen. Hij heeft daarbij de keuze : ofwel kan hij de materialen en de arbeidslonen aan de huurder terugbetalen, ofwel kan hij de meerwaarde van de woning vergoeden.

De auteur meent dat zijn amendement er kan toe bijdragen het aantal gerechtszaken te verminderen, vermits de verplichting wordt ingevoerd een formele instemming van de verhuurder te bekomen en een stilwijgende instemming dus niet meer kan ingeroepen worden. Hij beroept zich tenslotte op artikelen in het *Rechtskundig Weekblad* en in het *Journal des Tribunaux* waarin een dergelijke oplossing bepleit wordt.

De Vice-Eerste Minister meent dat het uitwerken van een dergelijke regeling wel een technisch opmerkelijke prestatie is; toch is hij niettemin van mening dat zij indruist tegen de filosofie van voorliggend wetsontwerp. Hij meent dat in het huurcontract moet worden voorzien hoe dit zal geregeld worden en indien dit niet het geval is moet bij het einde van de huurovereenkomst de appreciatie van de rechter tenvolte kunnen spelen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk nr 807/4*) wordt verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 7 en 7bis (nieuw).

De heer Van den Bossche dient een amendement in (*Stuk nr 807/4*) dat ertoe strekt artikel 7 te vervangen door een nieuwe tekst die beoogt aan de huurder zoveel mogelijk woonveiligheid te bieden. Volgens spreker garandeert de door hem voorgestelde tekst het recht op huisvesting. Zijn amendement kent aan de huurder een grotere vrijheid toe en is liberaler dan het ontwerp.

De heer Baert daarentegen acht het ontwerp helemaal niet « liberaal ». Het voorziet niet in de door sommigen ingeroepen contractuele vrijheid, aangezien het de eigenaar alle rechten toekent. De eigenaar heeft immers de mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen wanneer hij wil. De huurder kan vaak slechts tussen twee oplossingen kiezen : meer huishuur betalen of vertrekken.

De opzet van het ontwerp is dus allesbehalve liberaal. Vrijheid wil nog niet zeggen willekeur. Daarom dient hij een amendement in (*Stuk nr 807/5, I*) dat beoogt de tekst van artikel 7 volledig te vervangen door bepalingen die de belangen van de huurder beschermen.

In het raam van een dergelijke wetgeving zou de eigenaar geen chantage meer kunnen plegen op de huurder, zoals dat thans vaak gebeurt.

Naar aanleiding van een bepaalde kritiek op een der meerderheidspartijen herinnert het lid eraan dat zijn fractie tijdens de

projet au Sénat, son groupe avait déposé toute une série d'amendements qui ont été rejetés par parité de voix.

Le peu de temps imparti à la commission de la Chambre pour examiner le projet n'a pas permis aux députés de déposer des amendements bien étudiés.

D'autre part, l'idée de la clause sociale, se trouvant à la base du présent article avait déjà été proposée par la voie d'un amendement de ce même groupe politique il y a deux ans, lors de la discussion d'un projet concernant également les baux à loyer.

Enfin, l'orateur estime que le projet est déjà un pas en avant mais demande des éclaircissements et des affinements. C'est pourquoi son parti prévoit le dépôt de toute une série de propositions à partir du 1^{er} janvier 1984.

En réponse aux amendements de MM. Baert et Van den Bossche, le Vice-Premier Ministre rappelle ce qu'il a déjà signalé dans son exposé général : le projet qui a pour but de mettre fin à la période de blocage des loyers. La nécessaire transition exige de prévoir des dispositions en vue de remédier aux inéquités; il ne modifie le Code civil que par des textes sur lesquels un accord existe. Le Gouvernement n'a pas voulu aller au-delà.

L'article 7 est un article important car il est le résultat d'un consensus entre diverses thèses qui insistaient sur certains points.

Des membres ont parlé du droit au logement. Cette notion peut avoir un contenu faible et créer un droit qui n'est pas bien garanti. Elle peut aussi avoir une portée beaucoup plus large et créer un droit quasi réel sur le bien loué, alors que le droit du preneur n'est qu'un droit de créance.

La limite est difficile à établir entre un droit réel affaibli et un droit de créance renforcé.

D'autre part, le principe de la liberté contractuelle existe toujours. La durée du bail est déterminée, soit par le contrat, soit par les usages de l'endroit.

Le droit de louage n'a pas cessé d'évoluer. Le droit du bail à ferme est déjà arrivé au fait que l'usage du bien a pris le pas sur le droit de propriété. Le bail commercial va dans le même sens. Le législateur a cru opportun de renforcer la stabilité de l'usage en ces domaines.

Dans le secteur des habitations privées, il est évident que la solution de l'article 7 constitue une concession à ceux qui invoquent l'idée d'un droit au logement. On laisse au juge le soin de proroger le bail et donc de modifier le système contractuel.

Cet article a notamment tenu compte de la crise et on laisse au juge une sorte de soupape de sûreté pour tenir compte de la situation des parties. C'est la première fois qu'on permet à la situation des deux parties de jouer un rôle. Toutefois, une autre disposition du Code civil permet au juge de statuer en équité (ex. : art. 1386bis).

Un membre estime que les dispositions de l'article 7 sont trop vagues. Qu'entend-on, par exemple, par « intérêt des deux parties » ? Sont-ce des intérêts juridiques ? On ne sait pas à quoi il faut se référer. Contrairement à ce que dit le Vice-Premier Ministre, il s'agit d'un recul et non pas d'un pas en avant.

Un autre membre est d'avis que cet article ne concerne guère les baux écrits. Toutefois, il s'inquiète du fait que la majorité des baux sont oraux et que ce sont les usages qui les régissent. Il souhaite obtenir des statistiques sur le nombre de baux verbaux et le nombre de baux écrits.

bespreking van het ontwerp in de Senaat een hele reeks amendementen had voorgesteld, die bij staking van stemmen verworpen werden.

De weinige tijd die aan de Kamercommissie is toegemeten om het ontwerp te onderzoeken maakte het de volksvertegenwoordigers niet mogelijk goed voorbereide amendementen in te dienen.

Anderzijds werd het idee van de sociale clausule die aan dit artikel ten grondslag ligt reeds twee jaar geleden voorgesteld in een amendement van dezelfde politieke fractie naar aanleiding van de bespreking van het ontwerp dat eveneens op de huurovereenkomsten betrekking had.

Tenslotte is spreker de mening toegedaan dat het ontwerp reeds een stap voorwaarts is, ofschoon ophelderingen en bijschaving noodzakelijk zijn. Bijgevolg overweegt zijn partij de indiening van een hele reeks voorstellen vanaf 1 januari 1984.

In antwoord op de amendement van de heren Baert en Van den Bossche herinnert de Vice-Eerste Minister aan hetgeen hij reeds verklaard had in zijn algemene uiteenzetting, namelijk dat het ontwerp tot doel heeft een einde te maken aan de periode van blokkering van de huurprijzen. De onontbeerlijke overgang vergt dat bepalingen worden aangenomen ter voorkoming van onbillijke toestanden; het ontwerp wijzigt het Burgerlijk Wetboek slechts door bepalingen waaromtrent een akkoord bestaat. De Regering is niet verder willen gaan.

Artikel 7 is een belangrijk artikel, want het is het resultaat van een consensus tussen diverse stellingen die bepaalde punten beklemtoonde.

Sommige leden hadden het over het recht op huisvesting. Dat begrip kan een zwakke inhoud hebben en een recht in het leven roepen dat niet degelijk gewaarborgd is. Het kan ook een veel ruimere strekking hebben en een vrijwel zakelijk recht op het gehuurde goed doen ontstaan, terwijl het recht van de huurder slechts een schuldvorderingsrecht is.

De grens tussen een verzwakt zakelijk recht en een versterkt recht op schuldvordering is moeilijk te trekken.

Voorts blijft het beginsel van de contractuele vrijheid nog altijd bestaan. De duur van de huurovereenkomst wordt ofwel bepaald door de overeenkomst zelf, ofwel door de plaatselijke gebruiken.

Het huurrecht blijft evolueren. Het pachtrecht is al zover dat het gebruik van het goed voorrang heeft gekregen op het eigendomsrecht. De handelshuur evolueert in dezelfde richting. De wetgever heeft het nuttig geoordeeld de stabiliteit van het gebruik van dergelijke eigendommen te versterken.

In de sector van de particuliere woningen is de oplossing van artikel 7 klaarblijkelijk een toegeving aan hen die de gedachte van een recht op bewoning voorstaan. De rechter wordt het overgelaten de huurovereenkomst te verlengen en zodoende de contractuele regeling te wijzigen.

Dit artikel hield inzonderheid rekening met de crisis en aan de rechter wordt een soort van veiligheidsklep geboden om rekening te houden met de toestand van de partijen. Het is de eerste keer dat de mogelijkheid wordt geboden met de toestand van beide partijen rekening te houden. Op grond van een andere bepaling van het Burgerlijk Wetboek kan de rechter evenwel naar billijkheid oordelen (bijv. art. 1386bis).

Een lid acht de bepalingen van artikel 7 te vaag. Wat verstaat men bijvoorbeeld onder « belangen van beide partijen » ? Gaat het om juridische belangen ? Men weet niet waarnaar moet worden verwezen. In tegenstelling met wat de Vice-Eerste Minister beweert, zet men een stap achteruit en geen stap vooruit.

Een ander lid meent dat dit artikel vrijwel uitsluitend betrekking heeft op de schriftelijke huurovereenkomsten. De meeste huurovereenkomsten zijn echter mondeling en worden door de plaatselijke gebruiken geregeld. Hij vraagt of er geen statistieken beschikbaar zijn betreffende het aantal schriftelijke huurovereenkomsten en het aantal mondelingen huurovereenkomsten.

Il estime que l'on en revient à la situation d'avant 1975 au niveau de la protection du preneur. Celle-ci n'est pas très grande. Le preneur doit justifier de circonstances exceptionnelles. L'exigence de cette preuve conduit déjà d'office à une situation non équitable. De plus, aucune précision n'est apportée quant à l'interprétation qu'il faut donner à la notion de circonstances exceptionnelles.

Selon un autre orateur, la prorogation d'un an est déjà une amélioration, mais il ne s'agit, que d'une modification relative. Il faudrait une modification plus fondamentale l'année prochaine.

Le Vice-Premier Ministre apporte alors les précisions demandées à propos de la définition des « circonstances exceptionnelles ». Pour ce faire, il renvoie les membres au rapport du Sénat sur le projet dont question (*Doc. Sénat n° 556/2*, pp. 82-83). On peut y lire la définition donnée par le Ministre: « ... par circonstances exceptionnelles, il faut comprendre « un élément exceptionnel »... » et il cite, comme exemple, la perte inattendue d'un emploi, la grossesse.

De toute façon, les termes sont vagues afin de permettre au juge de statuer en équité. Il faut examiner la situation des parties à l'échéance du bail. Une situation nouvelle doit être créée, qui n'existait pas lors de la conclusion du contrat; elle ne peut pas avoir été provoquée par un abus ou une négligence de la part du locataire.

M. Mottard a présenté un amendement (*Doc. n° 807/3, II*) intitulé à tort article 7bis (*nouveau*) puisqu'il s'agit en fait d'un amendement à l'article 7. Cette amendement prévoit une réglementation alternative en matière de durée du bail et de congé.

L'auteur estime que la réglementation qu'il propose garantit mieux que le projet du Gouvernement l'équilibre entre le bailleur et le preneur.

L'auteur tient compte de trois hypothèses :

- il peut être mis fin à un bail à durée indéterminée pour des motifs graves (§§ 1 à 4);
- il peut être mis fin à un bail à durée indéterminée sans donner le motif. En ce cas le bail peut cependant être prorogé à la demande du preneur sauf circonstances exceptionnelles invoquées par le bailleur (§ 5);
- un bail à durée déterminée peut être prorogé moyennant le respect de certaines règles (§ 6).

L'auteur déplore les circonstances dans lesquelles se déroule la discussion du projet. Il estime que dans ces conditions il est impossible d'adopter des propositions sensées et d'apporter des améliorations au projet. Il craint qu'il s'avérera nécessaire de revoir la loi sur certains points dès son entrée en vigueur.

Le Vice-Premier Ministre estime que cet amendement appelle les mêmes remarques que celles qu'il a formulées à propos des amendements de MM. Baert et Van den Bossche.

M. Van Belle a présenté à l'article 7 un amendement (*Doc. n° 807/5, III*) visant à fixer le délai dans lequel la prorogation du bail doit être demandée.

Cet amendement vise à accroître la sécurité juridique des deux parties. Selon l'auteur, il est juste que le bailleur sache à temps si le preneur compte invoquer des circonstances exceptionnelles et demander la prorogation. S'il l'ignore, le bailleur risque d'avoir conclu un nouveau bail avec un nouveau locataire, ou encore, s'il a l'intention d'occuper personnellement le logement, d'avoir déjà pris toutes les dispositions à cet effet, par exemple d'avoir déjà loué le logement qu'il occupe.

Naar zijn gevoelen keert men ten aanzien van de bescherming van de huurder terug naar de toestand die vóór 1975 bestond en die bescherming is niet erg groot. De huurder moet het bewijs van buitengewone omstandigheden leveren. Een dergelijke vereiste resulteert reeds automatisch in een onbillijke toestand. Bovendien wordt geen enkele opheldering gegeven omtrent de interpretatie die aan het begrip buitengewone omstandigheden moet worden gegeven.

Volgens een ander lid betekent de verlenging met één jaar reeds een verbetering, al is het slechts een betrekkelijke wijziging. Tegen volgend jaar zou een meer fundamentele wijziging moeten worden aangebracht.

De Vice-Eerste Minister verstrekt vervolgens de gevraagde toelichting met betrekking tot het begrip « buitengewone omstandigheden ». Hij verwijst daarom naar het verslag van de Senaat betreffende het wetsontwerp (*Stuk Senaat nr 556/2*, blz. 82-83). De Minister gaf aldaar de volgende definitie van dat begrip: « ... als buitengewone omstandigheden moet worden begrepen een element van stoornis » en als voorbeeld wordt gegeven plotse werkloosheid, zwangerschap.

De bewoordingen zijn hoe dan ook vaag om de rechter in staat te stellen naar billijkheid uitspraak te doen. Men dient een onderzoek in te stellen naar de toestand van de partijen bij het verstrijken van de huurovereenkomst. Er moet een nieuwe toestand zijn ontstaan die bij het sluiten van de overeenkomst niet bestond en die toestand mag niet veroorzaakt zijn door misbruiken of nalatigheid in hoofde van de huurder.

Door de heer Mottard werd een amendement (*Stuk nr 807/3, II*) ingediend, ten onrechte betiteld als artikel 7bis (*nieuw*), daar het in feite een amendement op artikel 7 is. Het amendement beoogt een volledige alternatieve regeling in te stellen inzake duur van de huur en opzegging.

De auteur meent dat het door hem voorgesteld systeem beter dan het Regeringsontwerp een evenwicht garandeert tussen huurder en verhuurder.

Er wordt met die hypothese rekening gehouden :

- een overeenkomst van bepaalde duur kan worden opgezegd om bepaalde ernstige redenen (§§ 1 tot 4);
- een overeenkomst van bepaalde duur kan zonder opgave van redenen beëindigd worden, maar dan heeft de huurder recht op verlenging, behoudens uitzonderlijke omstandigheden, in te roepen door de verhuurder (§ 5);
- een overeenkomst van bepaalde duur kan met inachtneming van bepaalde regels worden verlengd (§ 6).

De auteur betreurt de omstandigheden waarin het ontwerp wordt besproken en die het onmogelijk maken zinnige voorstellen aan te nemen en verbeteringen aan te brengen. Hij spreekt de vrees uit dat het nodig zal blijken de nieuwe wet reeds onmiddellijk na de inwerkingtreding op bepaalde punten te herzien.

De Vice-Eerste Minister meent dat met betrekking tot dit amendement dezelfde opmerkingen gelden als ten aanzien van de amendementen van de heren Baert en Van den Bossche.

Door de heer Van Belle werd op artikel 7 een amendement (*Stuk nr 807/5, III*) ingediend tot vaststelling van de termijn binnen welke de verlenging van de huur moet worden aangevraagd.

Dit amendement strekt ertoe de rechtszekerheid van beide partijen te vergroten, aldus de auteur. Het is billijk dat de verhuurder tijdig weet of de huurder buitengewone omstandigheden inroept en de verlenging aanvraagt. Zoniet loopt men het risico dat de verhuurder inmiddels reeds met een nieuwe huurder heeft gecontracteerd. Of nog, dat de verhuurder die zelf zijn eigendom zou willen betrekken, reeds alle schikkingen zou nemen, o.a. het eigendom dat hij thans betreft reeds zou verhuren, enz.

Le bailleur pourrait ainsi subir un préjudice grave. Il se trouve devant un dilemme : ou bien il conclut un bail avec un nouveau locataire et risque de ne pas pouvoir respecter cette nouvelle convention, ou bien il attend jusqu'à ce qu'il ait la certitude qu'aucune prorogation ne sera demandée, c'est-à-dire jusqu'à l'échéance du bail, et dans ce cas son bien restera inoccupé pendant un certain temps en attendant qu'il ait trouvé un nouveau locataire. Le bailleur peut-il être indemnisé de ce préjudice ?

Le Vice-Premier Ministre rappelle qu'un amendement similaire de M. De Clippele a été examiné en séance publique du Sénat. Comme il l'a fait alors, le Vice-Premier Ministre précise que le juge devra tenir compte des intérêts des deux parties dans son appréciation des circonstances exceptionnelles.

Le fait que la demande a été faite au dernier moment (alors que les circonstances étaient connues depuis longtemps) ainsi que le fait que le bailleur a déjà conclu de bonne foi un bail avec un autre locataire interviendront dans cette appréciation. Cela ne signifie cependant pas que ces arguments suffiront pour que la demande soit rejetée.

Le juge devra tenir compte de tous les éléments. Il s'agit d'une question de fait sur laquelle il devra se prononcer en équité. Le Vice-Premier Ministre ne veut pas fixer de délai pour l'introduction de la demande, étant donné qu'ainsi que l'a fait observer le rapporteur du Sénat, le locataire doit pouvoir se prévaloir de cet article lorsque des circonstances exceptionnelles surviennent inopinément.

L'auteur de l'amendement continue à juger la position du bailleur trop précaire, mais il estime que la réponse du Vice-Premier Ministre suffit à justifier le retrait de son amendement.

Plusieurs membres voudraient néanmoins obtenir quelques précisions sur le même point :

1) Quelle est la date limite pour la demande de prorogation : la prorogation peut-elle être demandée la veille de l'échéance du bail ou peut-elle encore l'être au moment de la comparution devant le juge de paix ?

Selon un membre, le présent article, qui ne contient aucune précision concernant le moment de la demande, doit être compris en ce sens que la demande peut être faite pour la première fois devant le juge, comme le prévoit par ailleurs l'article 1244 du Code civil en matière de délai de paiement et de paiements échelonnés.

Le Vice-Premier Ministre rejette radicalement cette interprétation. En effet, il s'agit en l'espèce d'une « prorogation » et il ne peut y avoir « prorogation » que lorsque le nouveau terme suit immédiatement la période qui doit être prorogée, sans aucune interruption. La demande doit donc avoir été faite avant la fin de cette période. Il s'ensuit que la date limite est la veille de l'échéance du bail. Les déclarations faites à ce sujet au Sénat sont d'ailleurs claires.

Le Vice-Premier Ministre estime qu'il faut éviter en l'occurrence toute confusion avec l'application de l'article 1244 du Code civil. Cet article s'applique en effet en toute circonstance mais n'a rien à voir avec l'application du présent article.

2) De quelle manière la demande de prorogation doit-elle être introduite ?

Le Vice-Premier Ministre répond que la demande est introduite suivant la procédure prévue à l'article 9, par dépôt d'une requête auprès du greffe de la justice de paix.

3) Que se passe-t-il lorsque le bailleur autorise encore le preneur à habiter le bien loué pendant un certain temps après l'expiration du bail ou de la période de préavis ? Le preneur peut-il alors (après l'expiration du bail officiel) encore solliciter une prorogation au cas où le bailleur voudrait subitement lui faire quitter quand même le bien loué ?

Zo zou de verhuurder ernstige schade kunnen ondervinden. Hij staat voor een moeilijk dilemma : ofwel contracteert hij met een nieuwe huurder en dreigt hij zijn overeenkomst niet te kunnen nakomen, ofwel wacht hij tot hij zeker is, d.w.z. tot de vervaldag van de huur, en dan zal zijn eigendom zeker enige tijd leegstaan alvorens hij een nieuwe huurder vindt. Kan hij voor deze schade vergoed worden ?

De Vice-Eerste Minister verwijst naar de behandeling van een soortelijk amendement van de heer De Clippele in de openbare vergadering van de Senaat. Zoals in de Senaat stelt hij dat de rechter rekening zal moeten houden met de belangen van beide partijen bij het beoordelen van de buitengewone omstandigheden.

Het feit dat de aanvraag pas op het laatste ogenblik werd gedaan (terwijl de omstandigheden reeds langer bekend waren) en het feit dat de verhuurder te goeder trouw reeds een andere huurder heeft, zullen in die beoordeling meespelen. Daarmee is niet gezegd dat deze argumenten zullen volstaan om de aanvraag af te wijzen.

Alle elementen moeten meespelen. Het is een feitenkwestie, waarover de rechter naar billijkheid zal moeten oordelen. De Vice-Eerste Minister wil geen termijn opleggen voor het indienen van het verzoek, aangezien — zoals de rapporteur in de Senaat opmerkte — de huurder een beroep moet kunnen doen op dit artikel wanneer zich onverwacht uitzonderlijke omstandigheden voordoen.

De auteur van het amendement blijft de positie van de eigenaar te onzeker vinden, maar acht het antwoord van de Vice-Eerste Minister voldoende om zijn amendement in te trekken.

Verscheidene andere leden willen over hetzelfde punt toch nog enige nadere toelichtingen krijgen :

1) Wanneer moet uiterlijk de verlenging worden gevraagd : de dag vóór de vervaldag, of kan het ook nog wanneer men voor de vrederechter komt ?

Volgens een lid moet onderhavig artikel, waarin niets betreffende het moment van de aanvraag vermeld staat, zo worden begrepen dat, met als op grond van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek inzake uitstel van betaling en afbetaling in termijnen, de aanvraag ook voor het eerst voor de rechter kan worden gedaan.

De Vice-Eerste Minister wijst deze interpretatie met klem af. Het gaat hier immers om een « verlenging » en er kan maar sprake zijn van « verlenging » wanneer de nieuwe termijn direct aansluit op de te verlengen periode, zonder onderbreking. De aanvraag moet dus vóór het einde van die periode zijn geschied. De uiterste dag is inderdaad de dag vóór de vervaldag. De verklaringen in de Senaat dienaangaande zijn trouwens duidelijk.

Er mag volgens de Vice-Eerste Minister ook niet verward worden met de toepassing van artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek. Dat blijft uiteraard in alle omstandigheden geldig, maar staat volledig los van de toepassing van onderhavig artikel.

2) Op welke wijze moet de aanvraag tot verlenging gebeuren ?

De Vice-Eerste Minister verklaart dat dit volgens de procedure van artikel 9 bij verzoekschrift ter griffie van het vrederecht kan geschieden.

3) Wat gebeurt er indien de huurder na het verstrijken van de huurtijd of opzeggingsperiode nog een tijdlang door de verhuurder in het pand wordt geduld ? Kan de huurder dan (na het einde van de officiële huurtijd) alsnog de verlenging vragen wanneer de verhuurder hem plotseling toch uit het goed wil zetten ?

Le Vice-Premier Ministre explique qu'il y a deux possibilités : ou bien les conditions d'une prorogation tacite du bail (article 1738 du Code civil) sont remplies, en foi de quoi (et non en vertu de l'article 7) le preneur peut continuer à occuper le logement; ou bien le bail exclut la prorogation tacite et aucune prorogation ne peut alors être accordée, à moins que celle-ci soit demandée avant la fin du bail initial.

4) La prorogation doit-elle toujours être prononcée par le juge ?

Le Vice-Premier Ministre déclare que le principe général de l'article 1134 du Code civil reste essentiellement d'application, et les deux parties peuvent convenir de commun accord de tout ce qu'elles veulent. Si les deux parties ne parviennent pas à se mettre entièrement d'accord, le recours au juge est inévitable.

5) La suppression par le Sénat de la limitation initiale prévoyant que la demande de prorogation ne peut être introduite qu'une seule fois n'implique-t-elle pas que de nouvelles circonstances (c'est-à-dire survenues après la fin du bail lui-même) peuvent toujours être invoquées ?

Le Vice-Premier Ministre répond qu'en effet, après l'octroi d'une première prorogation, une autre prorogation peut être demandée. Il faut qu'elle soit réellement fondée sur de nouvelles circonstances (les mêmes difficultés que la fois précédente ne pouvant être invoquées). Il va de soi que ces nouvelles circonstances doivent survenir et être invoquées avant la date d'expiration du bail prorogé, dans le respect des mêmes règles que celles qui s'appliquent à la prorogation de bail initiale.

M. Van den Bossche présente un amendement (*Doc.* n° 807/4) tendant à insérer un article 7bis en vertu duquel les clauses prévoyant une indemnité de rupture ou de relocation sont réputées nulles.

Il est évident pour l'auteur que le preneur doit réparer le dommage que subit le bailleur si le bail est résilié prématurément par sa faute. Il est toutefois tout aussi normal que le preneur ne doive réparer que le dommage que le bailleur subit réellement. Or, à l'heure actuelle, on constate souvent des abus conventionnels : bien des baux prévoient une indemnité de relocation qui va de 6 mois à un an en cas de rupture du bail par le preneur.

Si le juge met fin au bail au détriment du preneur, il lui appartient également d'apprécier l'importance des dommages et intérêts à accorder au bailleur. Il est évident que les parties peuvent également, à tout moment, mettre fin au bail d'un commun accord et fixer par la même occasion les dommages et intérêts éventuels.

L'auteur estime, en outre, qu'il convient d'interdire de telles clauses qui constituent selon lui des clauses pénales déguisées.

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'il ne peut se rallier à cet amendement.

M. Delahaye présente à l'article 7 un amendement (*Doc.* n° 807/5, VI, 1 et 2) prévoyant une série de formalités concernant la demande de prorogation du bail.

Votes

Art. 7.

L'amendement en ordre principal (*Doc.* n° 807/3, III, A) de MM. Bajura et Fedrigo est rejeté par 13 voix contre 7.

L'amendement en ordre subsidiaire (*Doc.* n° 807/3, III, B) de MM. Bajura et Fedrigo est rejeté par 13 voix contre 7.

L'amendement de M. Baert (*Doc.* n° 807/5, I) est rejeté par 13 voix contre 8.

De Vice-Eerste Minister stelt dat er twee mogelijkheden zijn : ofwel zijn de voorwaarden voor stilzwijgende wederinhuring (artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek) vervuld en kan hij op grond daarvan (en dus niet op grond van artikel 7) blijven; ofwel sluit de huurovereenkomst de stilzwijgende wederinhuring uit, en dan zal geen verlenging kunnen worden toegestaan, tenzij deze is aangevraagd vóór het einde van de oorspronkelijke huurtijd.

4) Moet de verlenging altijd door de rechter worden uitgesproken ?

Uiteraard blijft het algemene principe van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek geldig, aldus de Vice-Eerste Minister, en kunnen partijen in een onderling akkoord alles overeenkomen wat ze willen. Is er geen volledige overeenstemming, dan is een beroep op de rechter onvermijdelijk.

5) Impliceert het weglaten in de Senaat van de oorspronkelijke beperking inzake de eenmaligheid van de aanvraag tot verlenging dat in ieder geval nieuwe omstandigheden (d.w.z. ontstaan na het einde van de eigenlijke huurtijd) kunnen worden ingeroepen ?

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat inderdaad, na toekenning van een eerste verlenging, opnieuw verlenging kan worden gevraagd. Het moet daarbij wel degelijk om nieuwe omstandigheden gaan (niet dezelfde moeilijkheden als de vorige keer). Het spreekt vanzelf dat de nieuwe omstandigheden aanwezig moeten zijn en moeten worden ingeroepen vóór de einddatum van de verlengde huurtijd, met inachtneming van dezelfde regels als bij de oorspronkelijke huurverlenging.

Door de heer van den Bossche werd een amendement (*Stuk* nr 807/4) ingediend tot invoeging van een artikel 7bis dat ertoe strekt clausules die een verbrekingsvergoeding of een wederhurlingsvergoeding bepalen van rechtswege nietig te verklaren.

Het spreekt vanzelf, aldus de auteur, dat de huurder, als de huurovereenkomst door zijn schuld voortijdig ontbonden wordt, de schade die de verhuurder daardoor lijdt moet vergoeden. Het is echter ook normaal dat de huurder slechts de schade moet vergoeden die de verhuurder werkelijk lijdt. Op dit punt worden nu dikwijls conventionele misbruiken vastgesteld : vele huurcontracten voorzien een wederhurlingsvergoeding van zes maanden tot zelfs één jaar ingeval van verbreking van de huur door de huurder.

Als de rechter de huurovereenkomst ontbindt ten nadele van de huurder, komt het ook de rechter toe te oordelen over de omvang van de toe de kennen schadevergoeding aan de verhuurder. Natuurlijk kunnen de partijen ook op elk ogenblik in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen, en op dat ogenblik eventuele schadevergoedingen vaststellen.

De hier beoogde clausules dienen echter te worden verboden, daar het vermoede strafbedingen betreft, aldus de auteur.

De Vice-Eerste Minister verzet zich tegen het amendement.

Door de heer Delahaye werd op artikel 7 een amendement (*Stuk* nr 807/5, VI, 1 en 2) ingediend dat ertoe strekt een aantal formaliteiten op te leggen met betrekking tot de aanvraag tot verlenging van de huurovereenkomst.

Stemmingen

Art. 7.

Het amendement in hoofddorde (*Stuk* nr 807/3, III, A) van de heren Bajura en Fedrigo wordt verworpen met 13 tegen 7 stemmen.

Het amendement in bijkomende orde (*Stuk* nr 807/3, III, B) van de heren Bajura en Fedrigo wordt verworpen met 13 tegen 7 stemmen.

Het amendement (*Stuk* nr 807/5, I) van de heer Baert wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Son amendement à l'article 7 ayant été rejeté, M. Baert retire son amendement dont la discussion avait été réservée et qui tendait à insérer un article 5bis.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4) est rejeté par 13 voix contre 8.

L'amendement de M. Delahaye (*Doc.* n° 807/5, VI, 1 et 2) est rejeté à l'unanimité.

L'amendement de M. Mottard (*Doc.* n° 807/3, II), intitulé à tort « article 7bis (nouveau) », est rejeté par 13 voix contre 8.

L'article 7 est adopté par 13 voix contre 8.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/4) visant à insérer un article 7bis (nouveau) est rejeté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

Art. 8.

Cet article est adopté à l'unanimité sans discussion.

Art. 9.

Un membre estime que la procédure prévue entraînera une augmentation des frais de justice. En outre, les délais prévus lui paraissent très courts.

L'article dispose que la date du certificat de domicile ne peut être antérieure de plus de quinze jours à celles de la requête. Cela risque de poser des problèmes, d'autant plus que le demandeur doit en l'occurrence demander un certificat de domicile au nom de la personne citée.

Selon le membre, les difficultés proviendront surtout du fait que le certificat devra comporter un certain nombre de données à peine de nullité.

Le membre souligne également que la résidence ne correspond pas toujours au domicile et qu'un problème peut dès lors se poser pour l'envoi du pli judiciaire. Quelle adresse convient-il de retenir en l'occurrence ?

Le Vice-Premier Ministre estime que l'obtention d'un certificat de domicile ne posera aucun problème étant donné qu'il s'agit d'un document établi sur papier timbré. Il convient toutefois de résoudre le problème de la résidence, notamment en cas de radiation d'office. Si l'intéressé n'a pas été rayé d'office et qu'il possède un autre domicile connu du requérant, celui-ci peut en faire mention dans sa requête.

Il sera tenu compte de cette question lors de la rédaction de la circulaire relative à l'application de la loi. Le pli judiciaire sera envoyé aux deux adresses.

Un membre demande si la procédure par requête pourra également être appliquée dans le cas d'un bail commercial.

Le Vice-Premier Ministre répond par l'affirmative.

Un membre fait observer que dans d'autres cas (par exemple en cas de difficultés conjugales — art. 223 du Code civil), le délai de quinze jours dans lequel les parties doivent être convoquées est souvent dépassé. Cela risque en outre de jeter la confusion dans l'esprit des justiciables.

Peut-on affirmer dans ce cas que le juge de paix se rend coupable de déni de justice si le délai est dépassé ?

Le Vice-Premier Ministre ne voit pas quelle sanction pourrait être prise en la matière et il doute d'ailleurs que cela soit nécessaire. Il estime que dans la majorité des cas, les délais sont respectés.

Un membre demande si la possibilité de citer la partie adverse sera maintenue. Dans ce cas, la production d'un certificat de domicile ne serait pas nécessaire.

Het amendement van de heer Baert tot invoeging van een artikel 5bis, waarvan de bespreking werd uitgesteld, wordt door de auteur ingetrokken, gelet op de verwerping van zijn amendement op artikel 7.

Het amendement (*Stuk* nr 807/4) van de heer Van den Bossche wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Het amendement (*Stuk* nr 807/5, VI, 1 en 2) van de heer Delahaye wordt eenparig verworpen.

Het amendement (*Stuk* nr 807/3, II) van de heer Mottard, ten onrechte « artikel 7bis (nieuw) » genoemd, wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Artikel 7 wordt aangenomen met 13 tegen 8 stemmen.

Het amendement (*Stuk* nr 807/4) van de heer Van den Bossche tot invoeging van een artikel 7bis (nieuw) wordt verworpen met 13 tegen 6 stemmen bij 2 onthoudingen.

Art. 8.

Dit artikel wordt zonder bespreking eenparig aangenomen.

Art. 9.

Een lid meent dat de voorziene procedure de gerechtskosten zal verhogen. Ook wijst hij op de termijnen die volgens hem zeer kort uitvallen.

Het artikel bepaalt dat het getuigschrift van woonplaats niet vroeger mag gedagtekend zijn dan vijftig dagen vóór het verzoekschrift. Dit kan moeilijkheden opleveren te meer daar de verzoeker in dat geval een getuigschrift van woonplaats moet aanvragen op naam van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld.

Vooraf rekening houdend met het feit dat het verzoekschrift op straffe van nietigheid een aantal gegevens moet bevatten meent het lid dat dit problemen zal stellen.

Ook wijst het lid erop dat de woonplaats en de verblijfplaats niet altijd dezelfde zijn. Hier kan zich een probleem stellen bij het verzenden van de gerechtsbrief: naar welk adres zal die gezonden worden ?

De Vice-Eerste Minister meent dat het bekomen van een getuigschrift van woonplaats geen problemen zal stellen vermits het hier om een document op zegel zal gaan. Het probleem van de verblijfplaats verdient inderdaad een oplossing, vooral in de gevallen van ambtelijke schrapping. Ingeval betrokkene echter niet ambtelijk is afgeschreven, moet toch een andere woonplaats heeft die de aanlegger bekend is dan vermeldt hij die in het verzoekschrift.

In de omzendbrief die de toepassing van deze wet zal begeleiden zal daaraan rekening worden gehouden. De gerechtsbrief zal naar beide adressen verstuurd worden.

Een lid wenst te vernemen of ook voor een handelshuurovereenkomst de procedure bij verzoekschrift mag worden gevolgd.

De Vice-Eerste Minister antwoordt bevestigend.

Een lid merkt op dat de termijn van 15 dagen waarbinnen de partijen moeten worden opgeroepen in andere gevallen (bijvoorbeeld ingeval van echtelijke moeilijkheden — art. 223 van het Burgerlijk Wetboek) dikwijls wordt overschreden. Daarenboven kan dit tot verwarring leiden bij de rechtsonderhorigen.

Kan hier worden gesteld dat de vrederechter zich schuldig maakt aan rechtsweigeren indien die termijn overschreden wordt ?

De Vice-Eerste Minister ziet niet in welke sanctie hier zou kunnen opgelegd worden, doch betwijfelt ook of dit wel nodig is. Volgens hem worden in de meeste gevallen de termijnen gerespecteerd.

Een lid wenst te vernemen of de mogelijkheid zal blijven bestaan toch de tegenpartij te vatten bij dagvaarding, dan zou immers geen attest van woonplaats vereist zijn.

Un autre membre a appris qu'il y aurait un certain mécontentement parmi les juges de paix au sujet des droits d'inscription au rôle.

Le Vice-Premier Ministre répond qu'il n'a pas eu connaissance de réactions des juges de paix concernant ce problème.

L'article est adopté par 13 voix et 1 abstention.

Art. 10.

MM. Bajura et Fedrigo ont présenté un amendement (*Doc.* n° 807/3, III) visant à limiter l'augmentation des loyers à celle des revenus salariaux.

Dans son amendement (*Doc.* n° 807/6, III), M. Dejardin propose d'exempter pendant un an les victimes du tremblement de terre qui s'est produit dans la région de Liège de l'adaptation des loyers.

M. Van den Bossche présente un amendement (*Doc.* n° 807/4) visant à étendre aux baux en cours la disposition selon laquelle l'adaptation du loyer ne peut s'opérer qu'à partir du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Il est vrai que certains bailleurs devront attendre plus d'un an avant d'obtenir une adaptation du loyer à l'indice des prix. L'auteur estime cependant qu'il s'agit simplement de remédier à une situation dans laquelle le bailleur pouvait obtenir une adaptation du loyer avant le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Le Vice-Premier Ministre répond que le système d'adaptation prévu dans le projet de loi garantit la continuité et qu'il répond à un permis d'équité. La référence à la date du 1^{er} janvier 1981 permet de conserver les mêmes règles que celles prévues dans la loi du 30 décembre 1982. Il s'agit donc d'un système déjà connu et qui nous assure l'adaptation annuelle du loyer.

..

L'amendement de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3, III, 1, 2 et 3) est rejeté par 15 voix contre 6.

L'amendement de M. Dejardin (*Doc.* n° 807/6, III) est rejeté par 15 voix contre 6.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/7) est rejeté par 13 voix contre 8.

L'article 10 est adopté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

Art. 11.

MM. Bajura et Fedrigo présentent à l'article 11 un amendement (*Doc.* n° 807/3, III, 1 et 2) tendant à allonger la période pendant laquelle les baux en cours sont prorogés d'office, afin de protéger les locataires contre une libération précipitée des baux.

M. Baert avait présenté un amendement (*Doc.* n° 805/5, I, 1 et 2) tendant à supprimer les deux premiers paragraphes de l'article 11. L'auteur retire cet amendement qui est devenu sans objet à la suite du rejet de son amendement à l'article 7.

M. Van den Bossche a présenté à l'article 11 un amendement en ordre principal (*Doc.* n° 807/7, A) visant à proroger de trois ans au lieu d'un an les baux qui viennent à échéance en 1984. Après la longue période d'application de lois temporaires sur les loyers, une importante période transitoire s'impose, en tout cas pour ce qui concerne les habitations utilisées comme logement familial.

Een ander lid heeft vernomen dat er misnoegdheid zou heersen onder de vrederechters omtrent de rechten betreffende de inschrijving op de rol.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat hij vanwege de vrederechters daaromtrent geen reactie heeft ontvangen.

Het artikel wordt aangenomen met 13 stemmen en 1 onthouding.

Art. 10.

De heren Bajura en Fedrigo hebben een amendement (*Stuk* nr 807/3, III) ingediend dat ertoe strekt de huurprijzen slechts te laten stijgen de inkomsten uit arbeid eveneens stijgen.

De heer Dejardin stelt in zijn amendement (*Stuk* n° 807/6, III) voor de slachtoffers van de aardbeving te Luik en omgeving voor één jaar vrij te stellen van de huurprijs aanpassing.

De heer Van den Bossche dient een amendement (*Stuk* nr 807/4) in dat ertoe strekt ook voor de lopende huurovereenkomsten de huurprijs slechts aan te passen vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Sommige verhuurders zullen dan wel meer dan een jaar moeten wachten om een indexaanpassing te kunnen bekomen, doch de auteur acht dit enkel een rechtzetting van de vroegere situatie waar de verhuurder vóór de verjaardag van de overeenkomst een aanpassing kon bekomen.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat het door het wetsontwerp voorgestelde aanpassingssysteem de continuïteit waarborgt en de billijkheid op het oog heeft. De verwijzing naar de datum van 1 januari 1981 maakt het mogelijk dezelfde regels te handhaven als die welke voorkwamen in de wet van 30 december 1982. Het gaat hier dus om een systeem dat reeds gekend is en dat voorziet in een jaarlijkse aanpassing van de huurprijs.

..

Het amendement (*Stuk* nr 807/3, III, 1, 2 et 3) van de heren Bajura en Fedrigo wordt verworpen met 15 tegen 6 stemmen.

Het amendement van de heer Dejardin (*Stuk* n° 807/6, III) wordt verworpen met 15 tegen 6 stemmen.

Het amendement (*Stuk* nr 807/7) van de heer Van den Bossche wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Artikel 10 wordt aangenomen met 13 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 11.

Op artikel 11 werd door de heren Bajura en Fedrigo een amendement (*Stuk* nr 807/3, III, 1 en 2) ingediend dat ertoe strekt de verlenging van de lopende overeenkomsten voor een langere periode door te trekken, teneinde de huurders te beschermen tegen de gevolgen van een te snelle liberalisatie van de huurprijzen.

Door de heer Baert werd op artikel 11 een amendement (*Stuk* nr 807/5, I, 1 en 2) ingediend dat ertoe strekt de eerste twee paragrafen weg te laten. De auteur trekt zijn amendement in, daar het zinloos is geworden door de verwerping van zijn amendement op artikel 7.

Door de heer Van den Bossche werd op artikel 11 een amendement in hoofdorde (*Stuk* nr 807/7, A) ingediend dat ertoe strekt de in 1984 vervallende huurovereenkomsten met 3 in plaats van één jaar te verlengen. Na de lange periode waarin de tijdelijke huurwetten van kracht waren, is een ruime overgangperiode aangewezen, toch zeker voor de woningen die door de huurder als gezinswoning worden gebruikt.

M. Van den Bossche a présenté un amendement en ordre subsidiaire (*Doc.* n° 807/7, B) visant à modifier le § 3.

Cette modification en ordre subsidiaire vise à rétablir le texte proposé initialement par le Gouvernement. La raison pour laquelle le Gouvernement a ensuite remplacé cette disposition par voie d'amendement en prévoyant une prorogation d'un an est pour lui une énigme. Cet amendement adopté par le Sénat a pour conséquence que le bailleur pourra encore congédier plus rapidement son locataire, que la sécurité de logement du preneur sera encore réduite et que l'avalanche d'augmentations de loyers sera encore plus impressionnante.

Un membre demande au Vice-Premier Ministre une précision concernant l'interprétation des mots « dans le courant de l'année 1984 » qui figurent au § 3. Ces mots signifient-ils que la réglementation prévue au § 3 n'est pas applicable aux baux qui viennent à échéance ou prennent fin le 31 décembre 1983 ? Cela serait selon lui inacceptable.

Le Vice-Premier Ministre précise que la loi du 30 décembre 1982 a prorogé les baux jusqu'au 31 décembre 1983. Ces baux qui n'existent donc plus qu'en raison de la prorogation devraient prendre fin le 1^{er} janvier 1984. Ils sont donc visés par la prorogation de l'article 1133.

∴

L'amendement de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3, III, 1 et 2) est rejeté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

L'amendement en ordre principal de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/7, A) est rejeté par 13 voix contre 8.

L'amendement en ordre subsidiaire de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/7, B) est rejeté par 13 voix contre 8.

L'article 11 est adopté par 15 voix contre 6.

Art. 12.

MM. Dejardin, Mottard et Collignon ont présenté un amendement (*Doc.* n° 807/6, I) tendant à permettre aux parties de déroger aux dispositions de cet article par voie de convention.

Le Vice-Premier Ministre répond que cet article vise uniquement à exclure les baux en cours du champ d'application de l'article 1752bis que l'article 6 du présent projet de loi insère dans le Code civil.

Il s'agit en l'occurrence d'une disposition qui concerne essentiellement la conclusion de baux nouveaux et qui est destinée à éviter les contestations.

∴

L'amendement de MM. Dejardin, Mottard et Collignon (*Doc.* n° 807/6, I) est rejeté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

L'article 12 est adopté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

Art. 12bis (*nouveau*).

Cet amendement de M. Baert (*Doc.* n° 807/5, I) est retiré. Il découlait en effet directement de son amendement (*Doc.* n° 807/5, I) visant à insérer un article 6bis (*nouveau*), qui a été rejeté entre-temps.

In bijkomende orde werd door de heer Van den Bossche een amendement (*Stuk* nr 807/7, B) ingediend tot wijziging van § 3.

Met de wijziging die hij in bijkomende orde voorstelt, wil de auteur teruggrijpen naar de tekst die door de Regering oorspronkelijk was voorgesteld. Waarom de Regering nadien deze bepaling bij amendement heeft vervangen door een verlenging voor één jaar, is hem een raadsel. Dit door de Senaat aanvaarde amendement heeft als gevolg dat de verhuurder zich nog sneller van zijn huurder kan ontdoen, dat de huurder nog minder woonzekerheid heeft, en dat de lawine van huurprijsverhogingen nog sneller zal optreden.

Een lid wenst van de Vice-Eerste Minister een precisering te krijgen betreffende de interpretatie van de woorden « in de loop van het jaar 1984 » in § 3. Vallen huurovereenkomsten die vervallen of eindigen op 31 december 1983 dan niet onder de regeling van § 3 ? Dit zou hij onaantvaardbaar vinden.

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat de wet van 30 december 1982 de huurovereenkomsten verlengd heeft tot 31 december 1983. Die overeenkomsten die dus nog enkel voortbestaan omwille van die verlenging, zouden moeten eindigen op 2 januari 1984. Zij vallen dus onder de in artikel 1133 bedoelde verlenging.

∴

Het amendement (*Stuk* nr 807/3, III, 1 en 2) van de heren Bajura en Fedrigo wordt verworpen met 13 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement in hoofddeorde (*Stuk* nr 807/7, A) van de heer Van den Bossche wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Het amendement in bijkomende orde (*Stuk* nr 807/7, B) van de heer Van den Bossche wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Artikel 11 wordt aangenomen met 15 tegen 6 stemmen.

Art. 12.

De heren Dejardin, Mottard en Collignon hebben een amendement (*Stuk* nr 807/6, I) ingediend dat ertoe strekt aan de partijen de vrijheid te laten van de bepalingen van dit artikel bij overeenkomst af te wijken.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat dit artikel enkel tot doel heeft artikel 1752bis, in feite artikel 6 van dit ontwerp niet van toepassing te stellen op de lopende huurovereenkomsten.

Het gaat hier immers om een bepaling die vooral belang heeft bij het afsluiten van een huurovereenkomst en die tot doel heeft betwistingen uit te sluiten.

∴

Het amendement (*Stuk* nr 807/6, I) van de heren Dejardin, Mottard en Collignon wordt verworpen met 13 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 12 wordt aangenomen met 13 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 12bis (*nieuw*).

Dit amendement van de heer Baert (*Stuk* nr 807/5, I) wordt ingetrokken. Het was immers een rechtstreeks gevolg van zijn amendement (*Stuk* nr 807/5, I) strekkende tot het invoegen van een artikel 6bis (*nieuw*) dat inmiddels verworpen werd.

Art. 13.

MM. Bajura et Fedrigo ont présenté un amendement (*Doc.* 807/3, III) visant à proroger d'un an la loi du 30 décembre 1982 et à limiter à 3% l'augmentation des loyers en 1984.

M. Bajura présente un amendement en ordre subsidiaire (*Doc.* n° 807/6, IV) visant à confier au Roi le soin de prendre les mesures proposées, au lieu de Lui laisser la possibilité de le faire.

M. Van den Bossche a présenté un amendement (*Doc.* n° 807/7, 1 et 2) ayant le même objectif. M. Van den Bossche déclare que l'effort de modération doit porter sur tous les revenus, y compris les revenus locatifs. Si le présent projet de loi est adopté sans modification, ces revenus ne seront en effet pas soumis à cet effort de modération.

Ce membre estime en outre que le membre de phrase « Il prendra pour modèle les dispositions de la loi du 30 décembre 1982 » est trop vague. Il demande dès lors quelques précisions.

Le Vice-Premier Ministre répond que cette disposition n'accorde pas d'exemption spéciale des mesures de modération : il s'agit en effet de l'année 1984, où l'indexation des salaires sera rétablie.

Par ailleurs, le Gouvernement ne prendra des mesures en matière de modération des revenus que si la norme de compétitivité prévue dans la loi du 11 avril 1983 portant des mesures fiscales et budgétaires est dépassée.

Dans ce cas, les mesures régissant l'adaptation des loyers seront prises par analogie avec celles contenues dans la loi du 30 décembre 1982, ce qui signifie :

- qu'un certain pourcentage d'augmentation des loyers sera fixé;
- que les baux seront prorogés jusqu'à une même date.

Il aurait été possible de reprendre intégralement les dispositions de la loi du 30 décembre 1982, mais il aurait fallu laisser un certain nombre de blancs. Il est en effet impossible de prévoir dès à présent le pourcentage d'augmentation ou les dates à prendre en considération.

Il s'agira en tout cas de mesures identiques, sauf en ce qui concerne les dispositions du présent projet de loi, puisque celles-ci figureront alors déjà dans le Code civil.

Un membre fait observer que, par le passé, l'indexation a toujours été opérée sur la base des données de l'année précédente. Il faut donc prendre comme base la modération imposée en 1983. Si l'on prend comme base l'année 1984, il y aura également une modération des revenus du fait de l'augmentation de la pression fiscale, de la diminution des interventions en matière de sécurité sociale et de la majoration des cotisations.

M. Baert présente un amendement (*Doc.* n° 807/5, I, 1 à 4) tendant à apporter quatre modifications à l'article 13.

Les modifications qui font l'objet des points 1 et 2 de l'amendement impliquent en fait une utilisation « impropre » d'une disposition transitoire, en ce sens qu'elles confèrent en quelque sorte un caractère permanent à cette disposition. L'amendement étend en effet la délégation de compétence accordée au Roi à tous les cas où se produiraient des « circonstances exceptionnelles » et non plus uniquement au cas où des mesures de modération salariale seraient imposées. L'amendement prévoit en outre que le Roi pourra prendre une telle mesure chaque année et non plus uniquement en 1984.

La modification proposée au point 3 de l'amendement est sans objet à la suite du rejet de l'amendement que le même auteur avait présenté à l'article 7. L'auteur retire dès lors ce point.

Art. 13.

De heren Bajura en Fedrigo hebben een amendement (*Stuk* nr 807/3, III) ingediend, ertoe strekkende de wet van 30 december 1982 met 1 jaar te verlengen en de verhoging van de huurprijzen in 1984 te beperken tot 3%.

De heer Bajura dient een amendement in bijkomende orde in (*Stuk* nr 807/6, IV) er toe strekkende de Koning op te dragen de maatregelen te nemen die hier zijn uiteengezet, in plaats van Hem de mogelijkheid te laten dit te doen.

De heer Van den Bossche heeft een amendement (*Stuk* nr 807/7, 1 en 2) ingediend met dezelfde strekking. Hij verklaart dat alle inkomens moeten inleveren, ook de inkomens uit huur. Indien voorliggend wetsontwerp ongewijzigd wordt aangenomen zal op deze inkomens immers geen inlevering gebeuren.

Daarenboven acht dit lid de zin dat de Koning rekening zal houden met de bepalingen van de wet van 30 december 1982 te vaag. Hij wenst ter zake dan ook enige verduidelijking.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat hier geen bijzondere vrijstelling van inlevering wordt toegestaan : het gaat hier immers om 1984 een jaar waarin de aanpassing van de lonen aan de index zal hersteld zijn.

Daarenboven zullen slechts maatregelen inzake inkomensmatiging worden genomen indien de competitiviteitsnorm vervat in de wet van 11 april 1983 houdende fiscale en begrotingsmaatregelen wordt overschreden.

Indien dit gebeurt dan zullen de maatregelen tot regeling van de aanpassing der huurprijzen getroffen worden naar analogie met die vervat in de wet van 30 december 1982. Dit wil zeggen :

- een zeker stijgingspercentage van de huurprijzen wordt vastgesteld.
- de huurovereenkomsten worden verlengd tot een zekere datum.

Het was wel mogelijk geweest hier de bepalingen van de wet van 30 december 1982 integraal op te nemen, doch dan moesten noodzakelijkerwijze een aantal gegevens blanco blijven : het is immers onmogelijk nu reeds een stijgingspercentage of data te voorzien.

In ieder geval zal het gaan om identieke maatregelen, behalve dan voor de bepalingen van dit wetsontwerp omdat die dan reeds in het Burgerlijk Wetboek zullen zijn opgenomen.

Een lid wijst er op dat in het verleden de indexaanpassing steeds gebeurde op basis van de gegevens van het voorbije jaar. Dus dient de inlevering van 1983 als basis te worden genomen. Wordt 1984 als basis genomen, dan zal daar ook ingeleverd worden door de verhoogde fiscale druk, door de dalende tegemoetkomingen van de Sociale Zekerheid en de gestegen bijdragen.

Op artikel 13 werd door de heer Baert een amendement (*Stuk* nr 807/5, I, 1 tot 4) ingediend, dat vier wijzigingen van het artikel wil aanbrengen.

Door de in de punten 1 en 2 voorgestelde wijzigingen beoogt de auteur in feite een « oneigenlijk » gebruik te maken van een overgangsbepaling. Hij maakt er in zekere zin een blijvende bepaling van. Hij breidt namelijk de bevoegdheidsdelegatie aan de Koning uit tot alle gevallen waarin zich « uitzonderlijke omstandigheden » voordoen, en niet alleen tot die waarin een inkomensmatiging wordt opgelegd en hij maakt het mogelijk dat de Koning jaarlijks een dergelijke maatregel treft, en niet alleen in 1984.

De in punt 3 voorgestelde wijziging is door de verwerping van het amendement op artikel 7 van dezelfde auteur zinloos geworden. Hij trekt dit punt in.

Le point 4 de l'amendement tend à supprimer le 3^o de l'article 13 qui permet au Roi de décider d'appliquer ou de ne pas appliquer une loi, ce que l'auteur estime inconstitutionnel.

Le Vice-Premier Ministre renvoie à ce propos à la réponse qu'il a fournie au sujet de l'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/5, V) à l'article 1^{er}.

∴

L'amendement de MM. Bajura et Fedrigo (*Doc.* n° 807/3, III) tendant à remplacer cet article par une disposition prorogeant la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est rejeté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

M. Baert demande le vote par division sur son amendement (*Doc.* n° 807/5, I).

Les points 1, 2 et 4 ont été rejetés par 13 voix contre 8.

Le point 3 a été retiré par l'auteur.

L'amendement de M. Bajura (*Doc.* n° 807/6, IV) tendant à supprimer le mot « peut » est rejeté par 13 voix contre 8.

L'amendement de M. Van den Bossche (*Doc.* n° 807/7, 1 et 2) est rejeté par 13 voix contre 8.

L'article 13 est adopté par 13 voix contre 8.

Art. 13bis.

L'amendement (*Doc.* n° 807/3, III) de MM. Bajura et Fedrigo visant à insérer un article 13bis (*nouveau*) est rejeté par 13 voix et 8 abstentions.

Art. 13ter

La Commission considère que l'amendement (*Doc.* n° 807/3, III) de MM. Bajura et Fedrigo visant à insérer un article 13ter (*nouveau*) est devenu sans objet compte tenu des votes précédents.

Art. 14 et 15.

Les articles 14 et 15 sont adoptés par 13 voix et 8 abstentions.

L'ensemble du projet est adopté par 13 voix contre 8.

Du fait de l'adoption du projet de loi, la proposition de loi de M. Van den Bossche réglant temporairement les baux et autres conventions (*Doc.* n° 765/1), devient sans objet.

La proposition de loi de M. Van den Bossche relative aux contrats de louage (*Doc.* n° 450/1) sera examinée ultérieurement.

Les Rapporteurs,
A. BOURGEOIS.
I. VAN BELLE.

Le Président,
L. REMACLE.

Met punt 4 wil de auteur het 3^o van artikel 13 weglaten, door deze bepaling de Koning wil toestaan te beslissen over het al dan niet toepassen van een wet, wat zijns inziens ongrondwettig is.

De Vice-Eerste Minister verwijst ter zake naar zijn antwoord in verband met het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/5, V) op artikel 1.

∴

Het amendement (*Stuk* nr 807/3, III) van de heren Bajura en Fedrigo tot vervanging van dit artikel door een bepaling ter verlenging van de tijdelijke huurwet van 30 december 1982, wordt verworpen met 13 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement (*Stuk* nr 807/5, I) van de heer Baert wordt op verzoek van de auteur per onderdeel ter stemming gelegd.

De punten 1, 2 en 4 worden verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Punt 3 wordt ingetrokken.

Het amendement (*Stuk* nr 807/6, IV) van de heer Bajura tot weglating van het woord « kan » wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Het amendement van de heer Van den Bossche (*Stuk* nr 807/7, 1 et 2) wordt verworpen met 13 tegen 8 stemmen.

Artikel 13 wordt aangenomen met 13 tegen 8 stemmen.

Art. 13bis.

Het amendement (*Stuk* nr 807/3, III) van de heren Bajura en Fedrigo tot invoeging van een artikel 13bis (*nieuw*) wordt verworpen met 13 stemmen en 8 onthoudingen.

Art. 13ter

Het amendement (*Stuk* nr 807/3, III) van de heren Bajura en Fedrigo tot invoeging van een artikel 13ter (*nieuw*) wordt door de Commissie beschouwd als zinloos geworden op grond van vorige stemmingen.

Art. 14 en 15.

De artikelen 14 en 15 worden aangenomen met 13 stemmen voor en 8 onthoudingen.

Het geheel van het ontwerp wordt aangenomen met 13 tegen 8 stemmen.

Ingevolge de aanneming van het wetsontwerp, vervalt het wetsvoorstel van de heer Van den Bossche tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (*Stuk* nr 765/1).

Het wetsvoorstel van de heer Van den Bossche betreffende de huurovereenkomsten (*Stuk* nr 450/1) zal later worden besproken.

De Rapporteurs,
A. BOURGEOIS.
I. VAN BELLE.

De Voorzitter,
L. REMACLE.