

- 1341 / 1 - 90 / 91

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

9 NOVEMBRE 1990

PROPOSITION DE LOI

**visant à modifier le Code civil
en matière de bail à loyer**

(Déposée par
MM. Gol, Foret et Draps)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le Gouvernement a l'intention de déposer prochainement un projet de loi visant à réformer l'ensemble de la législation en matière de bail à loyer. Cette initiative inquiète particulièrement les propriétaires pour les raisons suivantes.

1. Les propriétaires ne connaissent pas les modifications envisagées. Ils supposent qu'elles vont dans le sens des anciens projets et des lois de blocage (baux à durée indéterminée, sauf occupation personnelle ou reconstruction, etc.).

2. Ils s'insurgent contre le fait que de toute façon, la liberté contractuelle qui est un des fondements de notre droit, n'existera plus; toutes les dispositions importantes deviendront impératives au lieu d'être supplétives, à défaut de la volonté librement exprimée par les parties, enfermant parfois celles-ci dans des obligations qu'aucune ne veut, le tout, sous prétexte de réprimer quelques abus, mais en introduisant systématiquement bien davantage. Ce système est dangereux et anti-démocratique.

3. Les ventes d'immeubles seront très difficiles avec des baux à durée indéterminée puisque jamais un propriétaire ne pourra rendre son immeuble libre

- 1341 / 1 - 90 / 91

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

9 NOVEMBER 1990

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk
Wetboek inzake huishuur**

(Ingediend door de heren
Gol, Foret en Draps)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De Regering is voornemens eerlang een wetsontwerp in te dienen strekkende tot een algehele hervorming van de wetgeving inzake de huishuur. Dat initiatief verontrust de eigenaars ten eerste, en wel om de volgende redenen.

1. De eigenaars weten niet welke wijzigingen worden beoogd. Zij veronderstellen dat die in de lijn zullen liggen van vroegere ontwerpen en blokkeringswetten (huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, tenzij bij bewoning door de eigenaar zelf of bij verbouwing, enz.).

2. Zij verzetten zich tegen het feit dat de vrijheid van overeenkomst, een van de grondslagen van ons recht, hoe dan ook niet meer zal bestaan; alle belangrijke bepalingen zullen een dwingend in plaats van een aanvullend karakter hebben, aangezien de partijen hun wil niet vrij tot uiting hebben kunnen brengen en zij vaak in de klem raken door verplichtingen die ze geen van beiden willen. Een en ander geschiedt onder het voorwendsel bepaalde misbruiken te beteugelen, maar er worden er wel systematisch nog heel wat meer ingevoerd. Dat systeem is gevaarlijk en antidemocratisch.

3. De verkoop van woningen zal door de overeenkomsten voor onbepaalde tijd ten eerste worden bemoeilijkt, aangezien een eigenaar er nooit zelf kan

d'occupation, et que l'acquéreur ne désire pas avoir tous les ennuis de congé ou d'expulsion.

Il n'est pas étonnant que les prix de vente soient déjà en train de chuter à l'heure actuelle, par le seul fait que des changements pourraient intervenir.

4. Dans un marché non rentable, et avec des lois vexatoires ou spoliatrices, les propriétaires n'investiront plus. Une crise grave nous attend tous.

Ces dernières années, la législation en matière de bail à loyer a été modifiée à plusieurs reprises renforçant ainsi la protection du preneur. La législation actuelle est dès lors assez protectrice du preneur.

Ne prenons ici que quelques exemples :

1. Un propriétaire ne peut de son propre chef mettre dehors son locataire. En cas de litige, il doit en effet appeler ce dernier devant le Juge de Paix qui statuera après avoir apprécié le bien-fondé des arguments avancés par chacune des parties. Aucune expulsion arbitraire n'est donc possible et il est tout à fait faux de prétendre le contraire.

2. Les locataires peuvent conclure des baux à durée indéterminée ou déterminée.

3. Dans le cadre du logement privé, le locataire est libre de négocier le bail qui le liera avec son propriétaire. C'est loin d'être le cas dans le cadre du logement social. Les contrats de baux ressemblent plus à des contrats d'adhésion.

4. Lorsque le logement du locataire constitue sa résidence principale, la caution locative doit être placée sur un compte ouvert à son nom et bloqué en faveur du bailleur. Les intérêts, ainsi produits par ledit compte bénéficient au preneur.

5. A défaut d'état des lieux détaillé à l'entrée, le locataire est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve en fin de bail; sauf à preuve du contraire, qui peut être fournie par le bailleur par toute voie de droit et ce, bien entendu sous le contrôle du Juge de Paix.

Toute ceci a contribué à créer un déséquilibre en défaveur des propriétaires et il nous apparaît opportun d'y porter remède. C'est l'objet de la présente proposition.

Enfin, nous devons regretter que depuis plusieurs mois, un certain nombre de groupes de pression peu représentatifs des locataires du secteur privé animent une véritable « chasse aux sorcières » contre les propriétaires privés à laquelle le Gouvernement a donné écho.

pour zorgen dat zijn goed opnieuw vrijkomt, en de koper geen problemen wenst met opzegging of uitzetting.

Het wekt geen verbazing dat de verkoopprijzen momenteel reeds aan het dalen zijn, enkel en alleen al doordat er wijzigingen op til zijn.

4. In een niet-rendabele markt, en met wetten die onredelijk zijn of tot verliezen aanleiding geven, zullen de eigenaars niet meer investeren. Er staat ons allen een zware crisis te wachten.

De jongste jaren werd de wetgeving inzake huishuur herhaaldelijk gewijzigd en kreeg de huurder steeds meer bescherming. De huidige wet is dus op dat punt vrij gunstig voor de huurder.

Wij geven slechts enkele voorbeelden :

1. Een eigenaar kan niet op eigen initiatief de huurder buitenzetten. Bij betwisting moet hij deze immers voor de vrederechter dagen, die uitspraak zal doen na de gegrondheid te hebben onderzocht van de argumenten die door beide partijen worden aangedragen. Willekeurige uitzetting is dus niet mogelijk en wie het tegendeel beweert, doet de waarheid geweld aan.

2. De huurders kunnen een overeenkomst voor onbepaalde dan wel bepaalde tijd sluiten.

3. In het kader van de particuliere huisvesting is de huurder vrij te onderhandelen over de huurprijs die hij aan de eigenaar zal moeten betalen. Dat is helemaal niet het geval bij de sociale huisvesting. De huurovereenkomsten lijken er meer op toetredingsovereenkomsten.

4. Wanneer de woning van de huurder zijn hoofdverblijfplaats is, moet de huurwaarborg worden gestort op een rekening geopend op zijn naam en geblokkeerd ten gunste van de verhuurder. De interesten die deze rekening opbrengt, komen ten goede aan de huurder.

5. Is er bij het begin van de huurovereenkomst geen omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt, dan wordt verondersteld dat de huurder het gehuurde heeft gekregen in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst; behoudens tegenbewijs, dat door de verhuurder door alle middelen kan worden geleverd en uiteraard onder controle van de vrederechter.

Een en ander heeft voor een scheefgroei gezorgd ten nadele van de eigenaars en het lijkt ons nodig dat te verhelpen. Dat is het doel van dit voorstel.

Wij betreuren ten slotte dat een aantal weinig representatieve pressiegroepen van huurders uit de privé-sector al maandenlang een ware « heksenjacht » voeren tegen de particuliere eigenaars en daarvoor bij de Regering gehoor hebben gevonden.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 215 du Code civil prévoit que les congés, notifications et exploits relatifs à un bail ayant trait au logement principal, doivent être adressés ou signifiés à chacun des époux.

Toutefois, il arrive fréquemment qu'un locataire se marie sans en aviser le bailleur. Celui-ci est alors dans l'impossibilité d'avertir séparément les deux époux, et les procédures entamées seront nulles.

Il est donc indispensable que la loi prévoie que ces prescriptions ne sont applicables que si le locataire a dûment, par lettre recommandée, mis le bailleur au courant des modifications de son état civil, par lettre recommandée.

Art. 2

L'article 1728^{quater} prévoit que les sommes payées par le preneur au-delà de celles dues par la loi — notamment les indexations erronées — sont exigibles pour des montants payés au cours des 5 ans qui précèdent la demande.

Par contre, pour les indexations non réclamées par le bailleur, ce dernier ne peut remonter que d'une année.

Cette discrimination est illogique et vexatoire.

Nous renvoyons en outre à l'article 3 de notre proposition.

Art. 3

Voyez le commentaire de l'article 2.

Art. 4

L'article 1730 du Code civil impose un état des lieux détaillé à l'entrée, et l'article 1731 précise que, faute de ce faire, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans l'état où elle se trouve à sa sortie.

Si l'ancienne rédaction — qui présumait que tout était en bon état à l'entrée — pouvait être excessive, elle se situait cependant largement dans le domaine du possible.

Au contraire, la nouvelle rédaction présume l'impossible : à la sortie, les lieux ne sont évidemment jamais dans le même état qu'à l'entrée.

COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

Article 1

Artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de opzeggingen, kennisgevingen en exploitanten betreffende de huur voor de voornaamste woning moeten gezonden of betekend worden aan elk der echtgenoten afzonderlijk.

Het komt evenwel vaak voor dat een huurder huwt zonder de verhuurder daarvan op de hoogte te brengen. Deze bevindt zich dan in de onmogelijkheid om de twee echtgenoten afzonderlijk te waarschuwen; een eventuele vordering zal worden afgewezen.

Het is dus onontbeerlijk dat de wet bepaalt dat die voorschriften alleen van toepassing zijn indien de huurder, bij een ter post aangetekende brief, de verhuurder behoorlijk op de hoogte heeft gebracht van de wijzigingen in zijn burgerlijke staat.

Art. 2

Artikel 1728^{quater} bepaalt dat, indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet verschuldigd is, met name door verkeerde indexaanpassing, hij alleen teruggave kan eisen voor de bedragen betaald tijdens de vijf jaren die aan zijn verzoek voorafgaan.

De verhuurder kan echt er voor door hem niet-gevorderde indexaanpassingen, slechts één jaar in de tijd teruggaan.

Die discriminatie is ongerijmd en onredelijk.

Voorts verwijzen wij naar artikel 3 van ons voorstel.

Art. 3

Hiervoor verwijzen wij naar de commentaar bij artikel 2.

Art. 4

Artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek schrijft een omstandige plaatsbeschrijving voor bij de aanvang van de huurovereenkomst en artikel 1731 bepaalt dat, indien zulks niet is geschied, vermoed wordt dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.

De oude wettekst, die ervan uitging dat alles in goede staat was bij het begin van de huurovereenkomst, was misschien al te stringent, maar bleef toch binnen de perken van het mogelijke.

Met de huidige redactie wordt uitgegaan van het onmogelijke : bij het einde van de huurovereenkomst is het goed uiteraard nooit in dezelfde staat als bij het begin.

Or, si le droit suit les mœurs, il faut constater que les preneurs quittent souvent les lieux parce qu'ils sont devenus sales... ou ont été salis... ou abîmés après un an ou deux. Il ne s'agit pas là d'un « usage normal » et le simple nettoyage avec peinture coûtera deux mois de loyer, dont la responsabilité incombe au preneur.

Ajoutons que, dans le doute, on tranche toujours en faveur de ce dernier.

Il faut donc corriger la loi actuelle. La solution est de prévoir qu'en cas d'absence d'état des lieux d'entrée, le bien sera supposé en bon état à l'entrée et les dégâts locatifs éventuels, évalués par rapport à ce bon état supposé, ne pourront pas dépasser un mois de loyer, sauf preuve contraire à fournir par toutes voies de droit.

Art. 5

L'article 1752*bis*, § 1^{er}, dernier alinéa, prévoit que, faute d'avoir été indiquée dans le bail, la résidence principale du preneur est établie par l'inscription dans les registres de la population. Cette disposition donne lieu à d'intolérables abus.

Si, par oubli, il n'est pas explicitement indiqué dans le bail qu'il ne s'agit pas d'une résidence principale et qu'il ne pourra jamais en s'agir, le preneur sans scrupules pourra, sans avertissement, à l'insu du bailleur, voire contre sa volonté, se faire inscrire dans les registres ad hoc et obtenir une protection... en toute mauvaise foi.

Cet abus doit être rendu impossible.

En outre, l'article 1752*bis* prévoit pour le logement principal du preneur, que lorsque la garantie est une somme d'argent elle doit être placée sur un compte bloqué ouvert par le locataire. Cette disposition est très critiquable. En effet :

a) Le compte bloqué ne peut être ouvert qu'après la signature du bail. Un locataire négligent ou de mauvaise foi peut ne pas l'ouvrir. Le bailleur est alors sans garantie et doit tenter une procédure en justice! Il faut rendre cet abus impossible.

b) Si, en fin de bail, un preneur au loyer mensuel (L.) de 12 000 F par exemple, disparaît sans laisser d'adresse ou part à l'étranger (cas de plus en plus fréquents) et s'il laisse derrière lui des dégâts locatifs (D) s'élevant par exemple à deux mois de loyer, alors que la garantie bloquée (G) est aussi de deux mois, le bailleur se trouve devant une alternative :

Als het recht de zeden volgt, dient te worden vastgesteld dat de huurders vaak het gehuurde goed verlaten omdat het vuil is geworden... of vervuild werd... of beschadigd werd na een of twee jaar. Het gaat hier dus niet om het « normale gebruik » en een eenvoudige opknapbeurt met schilderwerk kost al gauw twee maanden huur, die ten laste vallen van de huurder.

Voegen wij eraan toe dat bij twijfels steeds in het voordeel van deze laatste wordt beslist.

De huidige wet moet dus worden aangepast en wel in die zin dat, indien er geen plaatsbeschrijving is opgemaakt bij het begin van de huurovereenkomst, verondersteld zal worden dat het in goede staat was bij de aanvang, dat eventuele huurschade zal worden geschat door toetsing aan die veronderstelde goede staat en dat het bedrag daarvan een maand huur niet mag overschrijden, behoudens tegenbewijs dat door alle middelen kan worden geleverd.

Art. 5

Artikel 1752*bis*, § 1, laatste lid, bepaalt dat wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister. Die bepaling geeft aanleiding tot onduidelijke misbruiken.

Indien men vergeten is uitdrukkelijk in de huurovereenkomst te vermelden dat het niet gaat om een hoofdverblijfplaats en dat dat ook nooit het geval zal zijn, dan zou de oneerlijke huurder, zonder de verhuurder daarvan op de hoogte te brengen en zonder diens medeweten of zelfs tegen diens wil, zich kunnen laten inschrijven in de bevolkingsregisters om aldus bescherming te genieten... geheel te kwader trouw.

Dat misbruik moet onmogelijk worden gemaakt.

Voorts bepaalt artikel 1752*bis* dat, wanneer voor de hoofdverblijfplaats van de huurder de waarborg een som geld is, deze op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder moet worden geplaatst. Deze bepaling is ten zeerste voor kritiek vatbaar. Immers :

a) De geblokkeerde rekening kan eerst worden geopend nadat de huurovereenkomst is getekend. Het is mogelijk dat een huurder die slordig of te kwader trouw is, de rekening niet opent. De verhuurder beschikt dan niet over een waarborg en moet naar de rechter stappen! Dat misbruik moet onmogelijk worden gemaakt.

b) Wanneer een huurder die b.v. 12 000 frank huur (H) moet betalen, op het einde van de huurovereenkomst verdwijnt zonder een adres achter te laten, of naar het buitenland vertrekt (gevallen die steeds vaker voorkomen) en huurschade achterlaat (S) ten belope van bijvoorbeeld twee maanden huur, terwijl de geblokkeerde waarborg (W) ook twee maanden huur bedraagt, kan de verhuurder twee dingen doen :

— ou bien il ne procède pas contre le preneur et il fait réparer immédiatement les dégâts. Bilan : le bailleur perd au moins les dégâts (D) de 24 000 F et le preneur finira par récupérer sa garantie!

— ou bien il procède contre le preneur, généralement par avocat (A), d'où un certain délai. Le juge désignera un expert (E). Ce dernier ne viendra pas avant 15 jours et demande — comme l'avocat — des honoraires; l'ensemble de ceux-ci dépassera 30 000 F; de plus les délais cumulés font perdre un mois de loyer (L).

Après expertise, le bailleur fait réparer les dégâts (D). En cas d'issue favorable, le preneur sera condamné, mais s'il est insolvable ou disparu, le jugement ne servira qu'au déblocage de la garantie (G).

Bilan : le bailleur aura déboursé $A + E + L + D$ et aura récupéré G, soit $(A + E + L + D - G)$ ou, dans notre exemple, $30\,000\text{ F} + 12\,000\text{ F} + 24\,000\text{ F} - 24\,000\text{ F} = 42\,000\text{ F}$, contre 24 000 F dans le premier cas.

Il s'ensuit que, dans ces cas que la pratique rencontre tous les jours et que les juges ignorent, le bailleur choisit toujours la première solution et que la soi-disant garantie ne lui sert rigoureusement à rien.

Si la garantie était dans les mains du bailleur, comme toutes les autres garanties courantes, RTT, électricité ou gaz, location de matériel, de costumes, et cetera, et si le bailleur s'avisait de la conserver indûment, le preneur n'aurait qu'à adresser au Juge de Paix une requête en restitution de la garantie. En l'absence d'état des lieux de sortie, et le bien étant reloué à un autre preneur, la condamnation du bailleur est logique et inéluctable, et tous les frais seront à sa charge.

La situation est donc radicalement différente pour les deux parties et la loi doit être modifiée en conséquence.

Du point de vue social, on notera que les victimes des abus décrits ci-dessus sont surtout les petits propriétaires qui ne disposent pas de fonds nécessaires pour la remise en état, tout en n'ayant pas accès à la « garantie »! Ils ne peuvent donc pas remettre leur bien en location mais doivent continuer à en supporter les charges.

Rien n'exclut du champ d'application de l'article 1752bis le logement social. Dès lors, du point de vue social, il est incroyable, voire foncièrement illégal, pour le moment, que les sociétés de logement social ne pratiquent pas le système légal de la garantie sur compte bloqué, mais touchent bel et bien l'argent liquide pour l'incorporer (souvent sans intérêt) dans leur trésorerie.

— ofwel stelt hij geen rechtsvervolging in tegen de huurder en laat hij de schade onmiddellijk herstellen. Resultaat : de verhuurder betaalt ten minste de schade (S) ten belope van 24 000 frank en de huurder zal uiteindelijk zijn waarborg terugkrijgen!

— ofwel stelt hij rechtsvervolging in tegen de huurder, doorgaans via een advocaat (A), vandaar een zekere termijn. De rechter zal een expert (E) aanwijzen. Deze laatste zal 15 dagen op zich laten wachten en net als de advocaat ereloon vragen; die erelonen zullen in totaal meer dan 30 000 frank bedragen; voorts zal door de gecumuleerde termijnen een maand huur (H) verloren gaan.

Na het deskundigenonderzoek laat de verhuurder de schade (S) herstellen. Bij een gunstige afloop zal de huurder veroordeeld worden, maar indien hij insolvent of verdwenen is, zal het vonnis er alleen toe leiden dat de waarborg gedeblokkeerd wordt (W).

Resultaat : de verhuurder zal $A + E + H + S$ hebben uitgegeven en W teruggekregen, dus $(A + E + H + S - W)$ of, zoals in ons voorbeeld, $30\,000\text{ frank} + 12\,000\text{ frank} + 24\,000\text{ frank} - 24\,000\text{ frank} = 42\,000\text{ frank}$, tegen 24 000 frank in het eerste geval.

Daaruit volgt dat in deze gevallen, die in de praktijk zowat dagelijks voorkomen en waarvan de rechters geen kennis hebben, de verhuurder steeds de eerste oplossing kiest en dat de zogeheten waarborg eigenlijk tot niets dient.

Zou de waarborg in handen van de verhuurder zijn, zoals alle gebruikelijke waarborgen, RTT, elektriciteit of gas, huur van materieel, kleding enzovoorts, en zou hij die waarborg onrechtmatig in bezit houden, dan heeft de huurder nog altijd de mogelijkheid een verzoek tot terugbetaling van de waarborg te richten aan de vrederechter. Zou er geen plaatsbeschrijving zijn opgemaakt bij het einde van de huurovereenkomst en zou het goed opnieuw zijn verhuurd aan een andere huurder, dan is de veroordeling van de verhuurder logisch en onontkoombaar, en zullen alle kosten te zijnen laste zijn.

De toestand is dus totaal verschillend voor de twee partijen en de wet moet dienovereenkomstig worden gewijzigd.

Vanuit maatschappelijk oogpunt zij opgemerkt dat de slachtoffers van de hierboven beschreven misbruiken vooral de kleine eigenaars zijn die niet beschikken over de nodige fondsen voor een opknapbeurt en bovendien ook geen toegang hebben tot de « waarborg »! Zij kunnen hun goed dus niet opnieuw verhuren, maar blijven er wel de lasten van dragen.

De sociale huisvesting valt niet buiten het toepassingsveld van artikel 1752bis. Het is uit een maatschappelijk oogpunt dan ook onvoorstelbaar, en zelfs volstrekt onwettig, dat de sociale huisvestingsmaatschappijen thans niet het wettelijk systeem van de waarborg op een geïndividualiseerde rekening hanteren, maar wel degelijk contant geld opstrijken en dat (vaak zonder interest) bij hun financiële middelen voegen.

Art. 6

L'article 1759*bis* permet au preneur de demander au Juge de Paix une prorogation, un mois avant la date d'expiration du bail.

Ce délai est trop court. Le jugement ne sera rendu que quelques jours avant la fin du bail, voire après!

Le bailleur ne peut donc ni proposer le bien en location, ni a fortiori, signer de nouveaux contrats, ni commander de corps de métier pour les remises en état, ni prendre aucune disposition de gestion valable.

Il faut donc allonger le délai à 3 mois minimum, le jugement devant être rendu dans le mois.

Art. 7

L'article 8 de la loi du 22 décembre 1989 (*Moniteur belge* du 30 décembre 1989) met le précompte immobilier impérativement à charge du bailleur, pour tous les nouveaux baux, et ceci sans aucune justification.

1. Déjà en 1979, dans un avis détaillé, le Conseil d'Etat avait fait valoir que le précompte immobilier n'était pas un impôt sur la propriété, mais la contrepartie de services rendus à l'occupant et que de plus il n'était imputable sur les revenus du propriétaire que jusqu'à concurrence de 12,5 % du revenu cadastral. Seule cette partie pourrait donc être mise à charge du propriétaire.

2. Que le précompte immobilier doive être mis à charge de l'occupant est encore établi par le fait que quand il n'y a pas d'occupant (appartement vide) il n'y a pas de précompte immobilier et c'est logique puisque sans occupant, il n'y a pas de services rendus à celui-ci.

3. D'autre part, lorsque l'occupant a charge de famille, que cet occupant soit propriétaire-occupant ou locataire, il peut obtenir une réduction du précompte immobilier.

On ne conçoit pas que le locataire-occupant obtienne une réduction de l'« impôt sur la propriété » si celle-ci n'est pas la sienne!

4. C'est l'occupant-électeur qui doit contrôler le bon emploi des taxes qu'il paie à la commune (qui perçoit la très grosse part du précompte immobilier). Ce contrôle et sa sanction lors des élections ne peut pas se faire par un propriétaire habitant ailleurs.

Mettre le précompte immobilier à charge de ce dernier est donc empêcher le contrôle démocratique.

Art. 6

Artikel 1759*bis* maakt het de huurder mogelijk aan de vrederechter een verlenging te vragen een maand vóór de vervaldag van de huurovereenkomst.

Die termijn is te kort. Het vonnis zal eerst enkele dagen vóór het einde van de huurovereenkomst, of zelfs na het verstrijken van die overeenkomst, worden gewezen!

De verhuurder kan dus noch het goed ter verhuring aanbieden en uiteraard geen nieuwe huurovereenkomsten ondertekenen, noch vaklui inschakelen voor een opknapbeurt, noch enige zinvolle beheersmaatregel nemen.

Die termijn moet dus ten minste tot drie maand worden verlengd en het vonnis moet binnen een maand worden gewezen.

Art. 7

Artikel 8 van de wet van 22 december 1989 (*Belgisch Staatsblad* van 30 december 1989) schrijft voor dat de onroerende voorheffing voor alle nieuwe huurovereenkomsten ten laste van de verhuurder moet worden gelegd, en dit zonder enige verantwoording.

1. Reeds in 1979 heeft de Raad van State er in een omstandig advies op gewezen dat de onroerende voorheffing geen belasting op eigendom was, maar de vergoeding voor diensten bewezen aan de huurder en dat zij bovendien slechts ten belope van 12,5 % van het kadastraal inkomen afgetrokken kon worden van de inkomsten van de eigenaar. Alleen dat gedeelte kan dus ten laste van de eigenaar worden gebracht.

2. Dat de onroerende voorheffing ten laste moet komen van de huurder wordt ook bevestigd door het feit dat wanneer er geen bewoner is (leegstaand appartement) er geen onroerende voorheffing is, en dat is ook logisch, aangezien er dan niemand is om diensten aan te leveren.

3. Voorts, wanneer de bewoner een gezin ten laste heeft, ongeacht of die bewoner eigenaar dan wel huurder is, kan hij een vermindering van de onroerende voorheffing verkrijgen.

Het is niet goed te begrijpen waarom een huurder-bewoner een vermindering van de « belasting op eigendom » kan verkrijgen wanneer die eigendom niet van hem is!

4. Het is de bewoner-kiezer die moet controleren of de belastingen die hij aan de gemeente (die het grootste deel van de onroerende voorheffing opstrijkt) betaalt, goed worden gebruikt. Die controle en de eventuele sanctionering bij verkiezingen kan niet uitgevoerd worden door een eigenaar die elders woont.

Wanneer de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar wordt gebracht, verhindert men de democratische controle.

Art. 8

Il n'est pas honnête de faire payer un propriétaire pour les consommations d'eau, de gaz ou d'électricité non réglées par son locataire.

Les règlements de certaines compagnies d'eau, de gaz ou d'électricité prévoient que c'est le propriétaire qui, en dernier ressort, est responsable des consommations non payées de son locataire.

Une telle situation constitue un abus de droit qui n'est possible que grâce aux monopoles desdites compagnies.

Aucune raison technique ou juridique ne peut justifier ceci à l'heure actuelle.

La loi devrait donc interdire ces clauses et les considérer comme nulles si elles subsistent.

Art. 9

Un certain nombre de communes instaurent des taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux.

Elles prévoient en outre dans leur règlement-taxe que le propriétaire sera codébiteur solidaire de son locataire.

Nous pensons notamment aux taxes sur les secondes résidences et aux taxes sur les dancings.

Certaines communes mettent la « taxe sur la seconde résidence » subsidiairement à charge du propriétaire de la résidence alors que c'est un locataire qui l'occupe à long terme d'année.

Ceci vide le terme « résidence » de son contenu et de pareils règlements communaux doivent être cassés ou interdits.

La taxe « sur les dancings », due par l'exploitant, est dans certaines communes, mise en ordre subsidiaire à charge du propriétaire de l'immeuble en cas de non paiement par l'intéressé. Ici encore, les propriétaires, sont brimés et dégoûtés.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

Dans l'article 215, § 2, du Code civil, l'alinéa suivant est inséré entre le deuxième et le troisième alinéa :

Art. 8

Het is niet eerlijk dat een eigenaar moet opdraaien voor water-, gas- of elektriciteitsrekeningen die niet werden vereffend door zijn huurder.

De reglementen van sommige water-, gas- of elektriciteitsmaatschappijen bepalen dat de eigenaar in laatste instantie verantwoordelijk is voor het niet-betaalde verbruik van zijn huurder.

Dat is een misbruik dat alleen maar mogelijk is door de monopolies van genoemde maatschappijen.

Er is momenteel geen enkele technische of juridische verantwoording daarvoor denkbaar.

De wet zou die bedingen dus moeten verbieden en ze als nietig beschouwen indien ze in stand zouden blijven.

Art. 9

Een aantal gemeenten leggen belastingen op die verbonden zijn aan de bewoning of het gebruik van een bepaald goed.

Zij bepalen voorts in hun belastingverordeningen dat de eigenaar hoofdelijk medeschuldenaar is met zijn huurder.

Wij denken met name aan belastingen op tweede verblijven en aan belastingen op dancings.

Sommige gemeenten brengen de « belasting op het tweede verblijf » subsidiair ten laste van de eigenaar van het verblijf, terwijl de huurder het goed het hele jaar door bewoont.

De term « verblijf » wordt zo uitgehold en dergelijke gemeentelijke verordeningen zouden vernietigd of verboden moeten worden.

De « belasting op de dancings », verschuldigd door de exploitant, is in sommige gemeenten subsidiair ten laste gelegd van de eigenaar van het gebouw ingeval de betrokkene niet betaalt. Ook in dit geval worden de eigenaars gepest en hebben zij er meer dan genoeg van.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt tussen het tweede en het derde lid het volgende lid ingevoegd :

« Ces prescriptions ne sont applicables que si le locataire a dûment mis le bailleur au courant des modifications de son état civil par lettre recommandée ».

Art. 2

A l'article 1728^{quater}, § 1^{er}, alinéa 2, du même Code, les mots « 5 ans » sont remplacés par les mots « 3 ans ».

Art. 3

Un article 1728^{quinquies}, libellé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1728^{quinquies}. — § 1^{er}. Les sommes que le bailleur n'aurait pas perçues au titre d'indexation en application de la loi ou de la convention lui seront payées à sa demande.

Celle-ci doit être adressée au preneur par lettre recommandée à la poste.

La réclamation n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des trois années qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans le délai d'un an comme prévu à l'article 2273.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles.

§ 3. Le présent article ne s'applique pas aux baux à ferme ».

Art. 4

L'article 1731, § 1^{er} du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. — S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé à l'entrée, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée en bon état. Les dégâts locatifs éventuels seront évalués par rapport à ce bon état supposé et ne pourront pas dépasser un mois de loyer; le tout sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. »

Art. 5

A l'article 1752^{bis} du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° Au § 1^{er}, le dernier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« L'affectation des lieux au titre d'habitation principale doit être expressément libellée dans le bail. A défaut, le preneur est présumé occuper les lieux au titre de résidence secondaire.

« Deze voorschriften zijn alleen van toepassing indien de huurder, bij een ter post aangetekende brief, de verhuurder behoorlijk op de hoogte heeft gebracht van de wijzigingen in zijn burgerlijke staat ».

Art. 2

In artikel 1728^{quater}, § 1, tweede lid, van hetzelfde Wetboek worden de woorden « 5 jaar » vervangen door de woorden « 3 jaar ».

Art. 3

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728^{quinquies} ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1728^{quinquies}. — § 1. Indien de verhuurder de bedragen hem toekomend ingevolge een indexaanpassing met toepassing van de wet of de overeenkomst niet heeft ontvangen, moeten deze hem op zijn verzoek worden betaald.

Dat verzoek moet aan de huurder worden verzonden bij een ter post aangetekende brief.

De betaling kan echter alleen worden geëist voor de bedragen die vervallen zijn en niet betaald werden tijdens de drie jaren die aan dat verzoek voorafgaan.

De vordering tot betaling verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald in artikel 2273.

§ 2. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met § 1, zijn nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op de pacht. »

Art. 4

Artikel 1731, § 1, van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« § 1. — Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt bij het begin van de huurovereenkomst, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in goede staat. Eventuele huurschade moet door toetsing aan die veronderstelde goede staat worden gewaardeerd op een bedrag dat een maand huur niet mag overschrijden; een en ander behoudens bewijs van het tegendeel, dat door alle middelen kan worden geleverd. »

Art. 5

Aan artikel 1752^{bis} van hetzelfde Wetboek, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Het laatste lid van § 1 wordt vervangen als volgt :

« In de huurovereenkomst moet uitdrukkelijk worden vermeld dat het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd. Gebeurt dat niet, dan wordt vermoed dat het gehuurde goed de huurder tot tweede verblijf dient.

Postérieurement à la conclusion du bail, seul un accord écrit entre les parties peut modifier cette situation. »

2° Le § 2 est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Les parties peuvent prévoir la remise du montant de la caution locative en mains du bailleur.

Cette somme sera alors productive d'un intérêt calculé au taux légal.

En fin de bail, cette somme, principal et intérêts, sera restituée au preneur sous déduction des éventuels montants dûs par ce dernier au bailleur ».

3° Cet article est complété par un § 3 libellé comme suit :

« § 3. Les dispositions de l'article 1752*bis*, §§ 1^{er} et 2, s'appliquent également au logement social ».

Art. 6

Dans l'article 1759*bis*, alinéa 2, du même Code, les mots « un mois » sont remplacés par les mots « trois mois ».

Art. 7

Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur.

Art. 8

En cas de non paiement par le preneur des consommations d'eau, gaz ou électricité, aucun recours ne pourra être intenté contre le bailleur même à titre subsidiaire.

Art. 9

Aucune taxe liée à l'occupation ou à l'usage des lieux ne peut être mise à charge du propriétaire même à titre subsidiaire.

24 octobre 1990.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS

Nadat de huurovereenkomst is gesloten, kan alleen een schriftelijk akkoord tussen de partijen die toestand wijzigen. »

2° § 2 wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« §2. De partijen kunnen bepalen dat de verhuurder het bedrag van de huurwaarborg in handen houdt.

Dat bedrag zal dan een tegen de wettelijke koers berekende rente opbrengen.

Op het einde van de huurovereenkomst moet dat bedrag, hoofdsom zowel als renten, teruggegeven worden aan de huurder met aftrek van de bedragen die hij eventueel aan de verhuurder verschuldigd is. »

3° Dit artikel wordt aangevuld met een § 3, luidend als volgt :

« § 3. De bepalingen van artikel 1752*bis*, §§ 1 en 2, zijn eveneens van toepassing op de sociale huisvesting. »

Art. 6

In artikel 1759*bis*, tweede lid, van hetzelfde Wetboek worden de woorden « een maand » vervangen door de woorden « drie maanden ».

Art. 7

De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gebracht.

Art. 8

Ingeval de huurder het water-, gas- of elektriciteitsverbruik niet heeft betaald, kan geen verhaal worden genomen op de verhuurder, zelfs niet subsidiair.

Art. 9

Geen enkele belasting verbonden aan het bewonen of het gebruik van het gehuurde goed kan ten laste van de eigenaar worden gebracht, zelfs niet subsidiair.

24 oktober 1990.