

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

29 NOVEMBRE 1990

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection du
logement familial**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. LAGASSE

Art. 2

**Compléter l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} proposé,
par ce qui suit : « dès l'entrée en jouissance du bien ».**

JUSTIFICATION

Si l'on veut éviter des contestations sans fin, il convient de préciser au maximum la catégorie de baux qui seront soumis à la nouvelle législation. Le texte ici proposé s'inspire directement de la formule utilisée dans le code civil dans les dispositions relatives aux baux commerciaux et aux baux à ferme.

N° 2 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 2 proposé par la disposition suivante :

« Art. 2. — Au moment de la conclusion du bail et pendant toute sa durée, le bailleur doit veiller à ce que le bien loué réponde aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité ».

Voir :

1357 - 90 / 91

— N° 1 : Projet de loi.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

29 NOVEMBER 1990

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN

Nr 1 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**Het eerste lid van het voorgestelde artikel 1
aanvullen met wat volgt : « vanaf de ingenottreding
van het goed ».**

VERANTWOORDING

Om eindeloze betwistingen te voorkomen moet zo nauwkeurig mogelijk worden bepaald voor welke categorie van huurovereenkomsten de nieuwe wetgeving geldt. De hier voorgestelde tekst is rechtstreeks ingegeven door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over de handelshuur en de pacht.

Nr 2 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 2 vervangen door de
volgende bepaling :**

« Art. 2. — De verhuurder moet erop toezien dat het verhuurde goed bij het sluiten van de huurovereenkomst en zolang deze duurt aan de elementaire vereisten van veiligheid en gezondheid beantwoordt. »

Zie :

1357 - 90 / 91 :

— Nr 1 : Wetsontwerp.

JUSTIFICATION

L'article 2 de l'article 2 du projet est ambigu : on ne sait s'il s'agit d'une condition de validité du bail ou d'une obligation de bailleur... ou peut-être même du locataire. Nous estimons que dès lors qu'un propriétaire met en location un logement destiné à la résidence principale de son co-contractant, il a l'obligation de donner la jouissance du bien en bon état sur le plan de la sécurité et de la salubrité. Le critère d'habitabilité paraît trop vague pour pouvoir être retenu.

N° 3 DE M. LAGASSE

Art. 2

Au § 1^{er} de l'article 3 proposé, apporter les modifications suivantes :

A) dans l'alinéa 2, remplacer les mots « trois mois » par les mots « six mois »;

B) dans l'alinéa 3, remplacer les mots « ces délais » par les mots « ce délai ».

JUSTIFICATION

S'agissant d'un bien occupé pour une longue durée et affecté à la résidence principale du locataire, le délai de six mois paraît justifié : il est souhaitable que l'incertitude quant à un renouvellement du bail, exprès ou tacite, soit dissipée un semestre avant l'échéance. Au demeurant, n'est-ce pas un délai de six mois de préavis qui est prévu aux § 2 et § 3 de l'article 3, ainsi qu'en matière de baux commerciaux (art. 3)?

N° 4 DE M. LAGASSE

Art. 2

Au § 1^{er}, alinéa 2 de l'article 3 proposé, remplacer les mots « Il prend fin » par les mots « Sans préjudice de l'application des articles 1184, 1760 et 1762bis, le bail prend fin ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas inutile, avant d'énoncer les hypothèses particulières de résiliation, de rappeler que le droit commun subsiste dans le cas de faute de l'un des contractants.

VERANTWOORDING

Het in artikel 2 van het ontwerp voorgestelde artikel 2 is onduidelijk : gaat het om een voorwaarde voor de geldigheid van de huurovereenkomst, om een verplichting voor de verhuurder... of misschien zelfs voor de huurder? Wij menen dat een eigenaar die een woning als hoofdverblijf aan zijn medecontractant in huur geeft, de plicht heeft het in goede staat op het stuk van veiligheid en gezondheid in genot te geven. Het criterium van bewoonbaarheid lijkt te vaag en kan niet in aanmerking worden genomen.

N° 3 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In § 1 van het voorgestelde artikel 3, de volgende wijzigingen aanbrengen :

A) in het tweede lid, de woorden « drie maanden » vervangen door de woorden « zes maanden »;

B) in het derde lid, de woorden « deze termijnen » vervangen door de woorden « die termijn ».

VERANTWOORDING

Voor een goed dat de huurder lange tijd als hoofdverblijf gebruikt, lijkt een termijn van zes maanden gewettigd : het is wenselijk dat de onzekerheid over een uitdrukkelijke of stilzwijgende vernieuwing van de huurovereenkomst een semester vóór de vervaldag wordt weggenomen. Is overigens in de §§ 2 en 3 van artikel 3, alsmede voor de handelsuur (art. 3) niet in een opzeggingstermijn van zes maanden voorzien?

N° 4 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « De huurovereenkomst eindigt » vervangen door de woorden « Onverminderd de toepassing van de artikelen 1184, 1760 en 1762bis, eindigt de huurovereenkomst ».

VERANTWOORDING

Vooraleer de bijzondere mogelijkheden tot verbreking worden aangesneden, is het nuttig eraan te herinneren dat het gemeen recht van kracht blijft ingeval een van de partijen een tekortkoming begaat.

N° 5 DE M. LAGASSE

Art. 2

Compléter le § 1^{er} de l'article 3 proposé par un quatrième alinéa libellé comme suit :

« Les parties peuvent y mettre fin à tout moment à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge. »

JUSTIFICATION

En principe, il faut admettre que lorsqu'en cours de bail les deux parties sont d'accord pour mettre fin au contrat, il n'y a pas de raison de tenir en échec l'autonomie des volontés. Toutefois il importe de s'assurer de la réalité de l'échange des volontés librement exprimées. Le texte de l'amendement est repris de l'article 3 de la loi sur les baux commerciaux.

N° 6 DE M. LAGASSE

Art. 2

Au § 2 de l'article 3 proposé, les alinéas 4 à 8, formeront un « § 3 » et les § 3, § 4, § 5 et § 6 deviendront respectivement « § 4, § 5, § 6, § 7 ».

JUSTIFICATION

L'article 2 du projet nous présente un article 3 particulièrement long : pas moins de vingt et un alinéas. Cela ne paraît pas relever d'une bonne légistique, et il eût été préférable d'en faire sept articles différents. Si l'on a quelque respect et attention pour ceux qui devront appliquer la législation nouvelle, il convient, à tout le moins, de scinder le très long paragraphe 2, en séparant l'hypothèse du congé pour motif familial et celle du congé pour transformation ou rénovation du bien loué.

N° 7 DE M. LAGASSE

Art. 2

Au § 2 de l'article 3 proposé, apporter les modifications suivantes :

A) Insérer l'alinéa suivant entre le troisième et le quatrième alinéa :

« Lorsque l'occupation par le bailleur ou par le parent mentionné par le congé n'a pas lieu dans ce délai ou n'est pas prolongée au moins deux années, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer, sauf s'il est établi que la non-occupation est due à des circonstances exceptionnelles ou indépendantes de la volonté du bailleur ».

N° 5 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Paragraaf 1 van het voorgestelde artikel 3, aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :

« Partijen kunnen te allen tijde de huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd. »

VERANTWOORDING

Indien beide partijen het eens zijn om de lopende huurovereenkomst te beëindigen, is er in principe geen enkele reden om tegen de wilsautonomie in te gaan. Toch dient er zekerheid te bestaan over de daadwerkelijke uitwisseling van een vrije wilsuiting. De tekst van het amendement werd uit artikel 3 van de wet op de handelshuur overgenomen.

N° 6 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In § 2 van het voorgestelde artikel 3, vormen het vierde tot het achtste lid een « § 3 »; de §§ 3, 4, 5 en 6 worden respectievelijk « § 4, § 5, § 6 en § 7 ».

VERANTWOORDING

Artikel 2 van het ontwerp omvat een bijzonder langgerekt artikel 3 : het bevat zowaar 21 leden. Zulks is wetstechnisch niet ideaal en het ware beter het in zeven verschillende artikelen op te splitsen. Uit eerbied en voorkomendheid jegens degenen die de nieuwe wet zullen dienen toe te passen, moet ten minste de zeer lange § 2 gesplitst worden, waarbij de onderstellingen van opzegging om familiale redenen en opzegging wegens verbouwing of renovatie worden gescheiden.

N° 7 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In § 2 van het voorgestelde artikel 3, de volgende wijzigingen aanbrengen :

A) Tussen het derde en het vierde lid, het volgende lid invoegen :

« Indien de verhuurder of de in de opzegging vermelde verwant binnen die termijn het goed niet bewoont of het gedurende ten minste twee jaar niet blijft bewonen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur, tenzij wordt aangetoond dat de niet-bewoning te wijten is aan omstandigheden die uitzonderlijk zijn of onafhankelijk van de wil van de verhuurder ».

B) Au septième alinéa, supprimer les mots « l'occupation ou ».

JUSTIFICATION

Il y a intérêt à ne pas mélanger les deux hypothèses, celle du congé pour occupation personnelle ou familiale et celle du congé pour travaux décidés par le bailleur.

N° 8 DE M. LAGASSE
(En ordre principal)

Art. 2

Supprimer le § 3 de l'article 3 proposé.

JUSTIFICATION

Si l'on admet le principe que le locataire d'un bien qu'il occupe à titre de résidence principale a droit à une stabilité de neuf années, il est paradoxal et très peu « social » d'admettre tout aussitôt que le bailleur peut mettre fin « à tout moment et sans motif » dès lors qu'il accepte de payer une indemnité, — laquelle serait d'ailleurs peu dissuasive dans les cas de logements modestes.

Le principe de la stabilité ne doit connaître d'exception que dans les deux séries d'hypothèses envisagées au paragraphe précédent.

N° 9 DE M. LAGASSE
(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 8)

Art. 2

Au § 3, 1^{er} alinéa de l'article 3 proposé, remplacer les mots « sans motifs » par les mots « pour de justes motifs n'existant pas au moment de la conclusion du bail et reconnus tels par le juge ».

JUSTIFICATION

Si l'on veut maintenir la possibilité pour le bailleur la possibilité de résilier anticipativement en dehors de deux hypothèses prévues au § 2, encore faut-il exclure l'arbitraire. S'il faut exclure le cas du bailleur qui ne songe qu'à faire une opération spéculative, on peut peut-être songer à des situations où un bailleur et un locataire habitant le même immeuble n'arrivent plus à s'entendre. A défaut de pouvoir énoncer dans la loi tous les cas où se justifierait une résiliation anticipée, il est préférable de s'en remettre au juge de paix. Au demeurant les tribunaux n'ont-ils pas en matière de contrat de société, à se prononcer sur ce qui est « justes motifs » de dissolution anticipée d'une société (art. 1871 C.C.)?

B) In het zevende lid, de woorden « de bewoning van het goed niet verwezenlijkt of » weglaten.

VERANTWOORDING

Beide onderstellingen, de opzegging wegens persoonlijke of familiale bewoning en de opzegging wegens werken die de verhuurder wenst uit te voeren, worden best niet door elkaar gehaald.

N° 8 VAN DE HEER LAGASSE
(In hoofdorde)

Art. 2

Paragraaf 3 van het voorgestelde artikel 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Zo het beginsel wordt aanvaard dat de huurder van een goed dat hij als hoofdverblijf bewoont, recht heeft op stabiliteit voor negen jaar, is het paradoxaal en weinig « sociaal » tevens te aanvaarden dat de verhuurder de huurovereenkomst, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten en zonder motivering, kan beëindigen mits hij een vergoeding betaalt, — die overigens weinig ontradend zal werken in het geval van goedkope woningen.

Van het stabiliteitsbeginsel mag slechts worden afgeweken in de twee reeksen van gevallen opgesomd in de vorige paragraaf.

N° 9 VAN DE HEER LAGASSE
(In bijkomende orde bij amendement n° 8)

Art. 2

In § 3, eerste lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « zonder motivering » vervangen door de woorden « om wettige redenen die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet bestonden en door de rechter als zodanig zijn erkend ».

VERANTWOORDING

Als de mogelijkheid tot voortijdige opzegging, buiten de in § 2 bepaalde mogelijkheden, dan al behouden blijft, dient willekeur in elk geval te worden uitgesloten. Speculatie vanwege een verhuurder moet uitgesloten zijn, maar het is denkbaar dat een verhuurder en een huurder die in hetzelfde gebouw wonen, het niet meer met elkaar kunnen vinden. Aangezien niet alle gevallen waarin voortijdige opzegging gewettigd zou zijn, in de wet kunnen worden opgesomd, is het verkieslijk de beslissing aan de vrederechter te laten. Hebben de rechtbanken zich inzake vennootschapscontracten trouwens niet uit te spreken over de « wettige redenen » voor de voortijdige ontbinding van een vennootschap (art. 1871 B.W.)?

N° 10 DE M. LAGASSE

(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 8)

Art. 2

Au § 3, 1^{er} alinéa de l'article 3 proposé, apporter les modifications suivantes :

A) Supprimer les mots « ,sans attendre l'expiration d'un triennat, ».

B) Remplacer les mots « à tout moment » **par les mots** « après le premier triennat ».

C) A la cinquième ligne, supprimer les mots « douze mois » **et à la sixième ligne, les mots** « le premier, ».

JUSTIFICATION

N'est-il pas paradoxal de permettre au bailleur qui n'a pas fait usage de la faculté donnée par le § 5 et vient de conclure un bail devant normalement se prolonger neuf années de décider quelques semaines plus tard, voire le lendemain de la signature du contrat, qu'il résilie celui-ci?

N° 11 DE M. LAGASSE

(En ordre subsidiaire à l'amendement n° 8)

Art. 2

Au § 3 de l'article 3 proposé, compléter le 1^{er} alinéa par ce qui suit :

« Si le contrat a été renouvelé tacitement, en application de l'article 3, § 1^{er}, la résiliation par le bailleur s'accompagne du versement d'une indemnité de six mois. »

JUSTIFICATION

Il serait inconséquent, si l'on admet la résiliation avec un système d'indemnité dégressive, de prévoir que le congé pendant un quatrième triennat (début du second bail) impliquerait une indemnité plus lourde que pour le congé pendant le troisième triennat.

N° 12 DE M. LAGASSE

Art. 2

Au § 3, second alinéa de l'article 3 proposé, entre les mots « convenir d'exclure » **et les mots** « cette faculté » **insérer les mots** « ou de limiter ».

N° 10 VAN DE HEER LAGASSE

(In bijkomende orde bij amendement n° 8)

Art. 2

In § 3, eerste lid, van het voorgestelde artikel 3 de volgende wijzigingen aanbrengen :

A) De woorden « zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, en » **weglaten.**

B) Na de woorden « af te wachten » **de woorden** « na de eerste driejarige periode » **invoegen.**

C) Op de zesde regel, de woorden « twaalf maanden, » **en op de voorlaatste regel, de woorden** « de eerste, » **weglaten.**

VERANTWOORDING

Is het niet vreemd dat het een verhuurder, die van de hem bij § 5 geboden mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt en een huurovereenkomst heeft gesloten die normaal voor negen jaar moet gelden, wordt toegestaan een paar weken later, of zelfs daags na de ondertekening al, dat contract op te zeggen?

N° 11 VAN DE HEER LAGASSE

(In bijkomende orde bij amendement n° 8)

Art. 2

In § 3 van het voorgestelde artikel 3, het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« Indien de huurovereenkomst op grond van artikel 3, § 1, stilzwijgend werd vernieuwd, kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen mits hij een vergoeding van zes maanden huur betaalt. »

VERANTWOORDING

Indien beëindiging van de huurovereenkomst, gekoppeld aan een degressieve schadevergoeding, wordt toegestaan, kan logischerwijze niet worden bepaald dat voor opzegging tijdens de vierde driejarige periode (begin van de tweede huurovereenkomst) een hogere vergoeding moet worden betaald dan voor opzegging tijdens de derde driejarige periode.

N° 12 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het tweede lid van § 3 van het voorgestelde artikel 3 aanvullen met de woorden « of te beperken ».

JUSTIFICATION

Il est certainement opportun de préciser que la règle de la résiliation par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 3, § 3, n'est pas impérative. On peut supposer qu'en général pareille consolidation conventionnelle de la stabilité du locataire sera fondée sur des contreparties fournies par le locataire. En tout état de cause, des clauses de ce genre devraient être favorisées, eussent-elles une portée limitée.

A. LAGASSE

VERANTWOORDING

Er dient zeer zeker te worden verduidelijkt dat de regel inzake beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder onder de in artikel 3, § 3, gestelde voorwaarden geen gebod is. Als de positie van de huurder in de overeenkomst op die manier wordt verstevigd, kan men ervan uitgaan dat daar over het algemeen bepaalde tegenprestaties van de huurder zullen tegenover staan. In ieder geval moet het opnemen van dergelijke bedingen worden aangemoedigd, ook al is de draagwijdte ervan beperkt.