

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

5 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N° 21 DE M. LAGASSE

Art. 2

**Remplacer l'article 1^{er}, alinéa 3 proposé par
l'alinéa suivant :**

*« Les dispositions concernant la durée du bail cessent
d'être applicables lorsque le preneur n'affecte plus le
bien loué à sa résidence principale ».*

JUSTIFICATION

Les règles de l'article 3 de cette section ne se justifient
plus dès lors que le bail a changé d'objet.

N° 22 DE M. LAGASSE

Art. 2

**A l'article 3 proposé, au § 4, premier alinéa,
remplacer les mots « Il peut être mis fin au bail »**

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 et 3 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

5 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

N° 21 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 1, derde lid, ver-
vangen door het volgende lid :**

*« De bepalingen betreffende de duur van de huurover-
eenkomst zijn niet langer van toepassing wanneer de
huurder het gehuurde goed niet meer als
hoofdverblijfplaats bestemt ».*

VERANTWOORDING

De regels van artikel 3 van deze afdeling zijn niet meer
verantwoord als de huurovereenkomst een andere inhoud
krijgt.

N° 22 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**In het voorgestelde artikel 3, § 4, eerste lid, de
woorden « De huurder kan de huurovereenkomst op**

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- Nos 2 en 3 : Amendementen.

par les mots « *Sous réserve des dérogations prévues aux §§ 5 et 6, il peut être mis fin au bail* ».

JUSTIFICATION

Pour une meilleure compréhension du système complexe relatif à la durée des baux de biens affectés à la résidence principale du locataire, il est utile d'avertir immédiatement que la règle de neuf ans peut faire l'objet de certaines dérogations : les parties peuvent, par un contrat écrit, prévoir une durée ne dépassant pas trois ans ou au contraire une durée supérieure à neuf ans.

N° 23 DE M. LAGASSE

Art. 2

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

« Les parties peuvent convenir, par une clause expresse du bail, que le contrat sera à l'essai. La période d'essai ne peut dépasser six mois. Pendant cette période, chacune des parties peut résilier le contrat moyennant un préavis d'un mois ».

JUSTIFICATION

S'agissant d'un bail qui fait naître des rapports entre propriétaire et locataire pour une très longue période, il est normal que les parties puissent se réserver une période où chacune aura la possibilité d'apprécier très concrètement la situation.

N° 24 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 4 proposé par ce qui suit :

« § 4. Le preneur peut mettre fin au bail à l'expiration du premier triennat ou du deuxième triennat moyennant un préavis de trois mois notifié par écrit.

Il peut aussi résilier à tout moment moyennant un préavis de trois mois pour de justes motifs n'existant pas au moment de la conclusion du bail et reconnus tels par le juge de paix.

Dans ce cas le locataire paie au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer. »

ieder tijdstip beëindigen » vervangen door de woorden « *Onder voorbehoud van de afwijkingen waarin voorzien is bij de §§ 5 en 6, kan de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen.*

VERANTWOORDING

Om de ingewikkelde regeling in verband met de duur van de huurovereenkomsten voor goederen die als hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd zijn begrijpelijker te maken, kan men er best onmiddellijk op attenderen dat op de regel van de termijn van negen jaar een aantal afwijkingen mogelijk zijn : de partijen kunnen bij geschrift overeenkomen dat de termijn niet langer dan drie jaar of integendeel langer dan negen jaar zal duren.

N° 23 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 1, aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :

« De partijen kunnen door een uitdrukkelijk beding in de huurovereenkomst bepalen dat het om een overeenkomst op proef gaat. De proefperiode mag niet langer dan zes maanden duren. Tijdens die periode kan elk van de partijen de overeenkomst ontbinden mits een opzeggingstermijn van een maand in acht genomen wordt.

VERANTWOORDING

Als het gaat om een huurovereenkomst die voor zeer lange tijd relaties tussen eigenaar en huurder tot gevolg heeft, is het normaal dat de partijen de nodige tijd krijgen om de situatie zo concreet mogelijk in te schatten.

N° 24 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 4, vervangen door wat volgt :

« § 4. De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen na het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode, met inachtneming van een opzegging die drie maanden tevoren schriftelijk ter kennis wordt gebracht.

Met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden kan hij eveneens te allen tijde opzeggen wegens gewettigde redenen die niet bestonden op het ogenblik dat de huurovereenkomst werd gesloten en die de vrederechter als zodanig erkent.

In dat geval betaalt de huurder aan de verhuurder een vergoeding, die gelijk is aan een maand huur ».

JUSTIFICATION

La durée de neuf ans est avant tout justifiée par le souci de donner la stabilité à celui qui prend en location un bien devenant sa résidence principale. Il n'empêche que le propriétaire doit aussi pouvoir compter sur un minimum de stabilité du contrat.

N° 25 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 5 proposé par ce qui suit :

« § 5. Lorsqu'un bail écrit prévoit une durée n'excédant pas trois années, il n'est pas régi par les §§ 2, 3 et 4 du présent article.

Toutefois si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de trois ans en vertu d'une reconduction tacite, les rapports des parties sont régis comme s'il y avait eu conclusion d'un bail de neuf années. »

JUSTIFICATION

Cette rédaction paraît prévenir toute équivoque.

N° 26 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 6 par ce qui suit :

« § 6. Le bail écrit qui prévoit une durée déterminée supérieure à neuf années, prend fin à l'expiration du terme convenu, à condition qu'un congé ait été donné par l'une ou l'autre partie au moins six mois avant l'échéance. A défaut de semblable notification, le contrat est reconduit aux mêmes conditions pour une durée de trois ans.

Ce bail est régi par les dispositions du § 1^{er}, quatrième alinéa, et des §§ 2, 3 et 4. Toutefois l'indemnité due par le bailleur qui après la neuvième année résilie le contrat dans les conditions prévues à l'article 3, § 3, est équivalente à six mois de loyer ».

JUSTIFICATION

Cette présentation des diverses règles applicables aux baux de plus de neuf ans paraît plus claire.

VERANTWOORDING

De termijn van negen jaar wordt vooral ingegeven door de bekommernis om zekerheid te bieden aan de persoon die een goed huurt dat zijn hoofdverblijfplaats wordt. Zulks sluit echter niet uit dat ook de eigenaar recht heeft op een contract dat minimale zekerheid biedt.

Nr 25 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 5, vervangen door wat volgt :

« § 5. Indien een schriftelijke huurovereenkomst voorziet in een duur die drie jaar niet te boven gaat, zijn de §§ 2, 3 en 4 van dit artikel daarop niet van toepassing.

Indien de huurder krachtens een stilzwijgende wederinhuring echter het goed blijft bewonen na verloop van drie jaar, gelden de betrekkingen tussen de partijen als zou er een huurovereenkomst van negen jaar zijn gesloten. »

VERANTWOORDING

Met deze redactie lijkt elk misverstand uitgesloten.

Nr 26 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 6, vervangen door wat volgt :

« § 6. De schriftelijke huurovereenkomst die voorziet in een bepaalde duur die negen jaar te boven gaat, eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn, op voorwaarde dat ten minste zes maanden voor de vervaldag door een van beide partijen kennis wordt gegeven van een opzegging. Bij ontstentenis daarvan wordt het contract onder dezelfde voorwaarden hernieuwd voor een duur van drie jaar.

De bepalingen van § 1, vierde lid, en van de §§ 2, 3 en 4 zijn van toepassing op deze huurovereenkomst. De vergoeding die de verhuurder verschuldigd is wanneer hij na het verstrijken van het negende jaar de huurovereenkomst opzegt overeenkomstig de in artikel 3, § 3, bepaalde voorwaarden, is gelijk aan zes maanden huur ».

VERANTWOORDING

Deze voorstelling van de verschillende voorschriften aangaande de huurovereenkomsten voor meer dan negen jaar lijkt duidelijker te zijn.

N° 27 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 4, § 1^{er} proposé, par ce qui suit :

« § 1^{er}. *Est nulle toute cession d'un bail visé par la présente section. Il en est de même de la sous-location portant sur la totalité du bien. Le locataire qui a méconnu cette interdiction est seul responsable des conséquences qui peuvent en résulter.* »

JUSTIFICATION

On peut comprendre que la cession du bail par le preneur soit exclue : la loi imposant en principe au bailleur une durée de neuf ans, le contrat implique une confiance réciproque; il revêt un certain caractère *intuitu personae*, et il serait excessif de permettre au locataire de transmettre l'ensemble de ses droits à une autre personne. Il va de soi que si un locataire ayant décidé de changer de résidence présente à son bailleur un bon candidat locataire, un nouveau contrat sera aisément conclu, assorti éventuellement d'une clause d'essai.

Cependant il ne suffit pas de dire que « le preneur ne peut céder... » si l'on ne précise pas la sanction de pareille règle l'article 4, § 3, paraît insuffisant. A cet égard il est préférable de déclarer qu'une cession de bail par le locataire est frappée de nullité.

N° 28 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 4 proposé, §§ 2 et 3 par ce qui suit :

« § 2. *Le preneur qui a pris à bail un bien qu'il affecte à sa résidence principale, a le droit de sous-louer une partie du bien loué lorsque cette faculté ne lui a pas été interdite par le bail.*

La sous-location est régie en principe par les dispositions de la présente section si de l'accord des parties le bien sous-loué est affecté à la résidence principale du sous-locataire.

Toutefois la durée de la sous-location ne peut excéder la durée du bail principal qui reste à courir, et toute résiliation ou résolution du bail principal entraîne la fin de la sous-location, sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus par le locataire principal au bailleur ou au sous-locataire. »

JUSTIFICATION

La sous-location ne confère pas au sous-locataire de droit direct contre le bailleur. Néanmoins si une sous-location porte sur la totalité du bien qui avait été affecté à la

N° 27 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde 4, § 1, vervangen door wat volgt :

« § 1. *Elke overdracht van een in deze afdeling bedoelde huurovereenkomst is nietig. Hetzelfde geldt voor onderhuur die op het gehele goed betrekking heeft. De huurder die dit verbod overtreedt, is alleen aansprakelijk voor de gevolgen die eruit voortvloeien.* »

VERANTWOORDING

Het is te begrijpen dat de overdracht van de huurovereenkomst door de huurder uitgesloten is. Aangezien de wet de verhuurder in principe een duur van negen jaar oplegt, impliceert een contract dat er een wederzijds vertrouwen heerst. Zulks krijgt een zekere geest van *intuitu personae* en het ware overdreven dat de huurder de kans krijgt al zijn rechten aan een andere persoon over te dragen. Indien een huurder beslist te verhuizen en hij een degelijke kandidaat-huurder aan zijn verhuurder voorstelt, spreekt het voor zich dat het eenvoudig is tot een nieuwe overeenkomst te komen, eventueel met een proefperiode.

Het volstaat echter niet te stellen dat « de huurder de huurovereenkomst niet kan overdragen »; artikel 4, § 3, is ontoereikend indien er geen sanctie in uitzicht wordt gesteld. Het is in dat verband beter te stellen dat een overdracht van huurovereenkomst door de huurder nietig is.

N° 28 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde 4, §§ 2 en 3, vervangen door wat volgt :

« § 2. *De huurder die een voor zijn hoofdverblijfplaats bestemd goed huurt, heeft het recht het gehuurde goed gedeeltelijk onder te verhuren, indien deze mogelijkheid hem op grond van de huurovereenkomst niet is ontzegd.*

Op de onderhuur zijn in beginsel de bepalingen van deze afdeling van toepassing, indien het ondergehuurde goed met instemming van beide partijen voor de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder is bestemd.

De periode van de onderhuur mag evenwel de resterende termijn van de overeenkomst betreffende de hoofdhuur niet overschrijden, en iedere opzegging of verbreking van de overeenkomst betreffende de hoofdhuur brengt het einde van de onderhuur mee, onverminderd eventuele schadevergoeding die de hoofdhuurder aan de verhuurder of de onderhuurder verschuldigd is . »

VERANTWOORDING

Onderhuur verleent de onderhuurder geen rechten die hij rechtstreeks van de verhuurder kan afdwingen. Het onderhuren betreffende het hele goed dat voor de

résidence principale du locataire, on ne voit pas pourquoi elle devrait être admise plus qu'une cession de bail.

Reconnaître au locataire la faculté de sous-louer une partie du bien peut se justifier, compte tenu notamment de la modification éventuelle de la composition de sa famille. A cet égard, pourquoi exclure le cas d'un sous-locataire qui ne désire pas affecter à sa résidence principale la partie du bien sous-loué? Mais si la sous-location est destinée à la résidence principale, et qu'en conséquence le régime de stabilité organisé par la loi lui sera en principe applicable, il importe de veiller à ce que les droits consentis par le sous-locataire ne soient opposables qu'à son co-contractant, le locataire principal et qu'ils prennent fin lorsque cessent pour une raison quelconque, les droits que celui-ci a à l'égard du bailleur.

N° 29 DF. M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 6 proposé par la disposition suivante :

« Art. 6. — Si elle n'a pas été exclue expressément et par un contrat écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est appliquée dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 1728bis du Code civil. Toutefois elle ne produit ses effets qu'à compter du mois qui suit la demande faite par écrit par le bailleur ou par le locataire. »

Lorsqu'en cours de bail, le loyer a été révisé, soit par convention soit par le juge, une adaptation ultérieure ne peut se faire qu'après une année et par référence à l'indice des prix du mois qui précède celui où la révision du loyer a eu lieu. »

JUSTIFICATION

Pour prévenir des litiges, il est utile d'exiger que l'exclusion de l'indexation soit l'objet d'une convention écrite : soit le bail initial soit un accord en cours de bail.

Si l'on se réfère aux conditions de modalités de l'article 1728bis, il n'est pas nécessaire de rappeler que l'indexation ne peut être appliquée qu'une fois par an. En revanche, la loi nouvelle prévoyant diverses hypothèses de révision du loyer en cours de bail, il se justifie de préciser quand et comment l'indexation se fera lorsqu'une modification du loyer est déjà intervenue par convention ou par décision judiciaire.

hoofdverblijfplaats van de huurder was bestemd, kan ons inziens evenmin als een overdracht van huur worden toegestaan.

Berekening houdend met een eventuele wijziging van de gezinssamenstelling van de huurder, is het verantwoord de huurder de mogelijkheid te bieden het goed gedeeltelijk onder te verhuren. Maar waarom moet in dit verband het geval worden uitgesloten van een onderhuurder die het gedeelte van het ondergehuurde goed niet als hoofdverblijfplaats wil gebruiken? Indien de onderhuur evenwel voor zijn hoofdverblijfplaats is bestemd, en het in de wet neergelegde stabiliteitsstelsel op hem van toepassing is, moet er worden op toegezien dat de door de onderhuurder toegekende rechten alleen aan zijn medecontractant, met name de hoofdhuurder, kunnen worden tegengeworpen. Bovendien moeten deze rechten een einde nemen, wanneer de rechten van de hoofdhuurder ten aanzien van de verhuurder om een of andere reden ten einde lopen.

N° 29 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 6 vervangen door wat volgt :

« Art. 6. — Indien zulks niet uitdrukkelijk en door een schriftelijk contract is uitgesloten, wordt de huurprijs onder de in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek bepaalde voorwaarden en bedingen aan de kosten van levensonderhoud aangepast. Deze aanpassing treedt evenwel pas in werking vanaf de maand nadat de verhuurder of de huurder daartoe een schriftelijk verzoek heeft gedaan. »

Indien de huurprijs tijdens de huurperiode op grond van een overeenkomst dan wel door de rechter is herzien, is een volgende aanpassing slechts mogelijk na verloop van een jaar en onder verwijzing naar het prijsindexcijfer van de maand die aan de herziening van de huurprijs voorafgaat. »

VERANTWOORDING

Teneinde geschillen te voorkomen, is het zinvol te eisen dat de mogelijkheid tot aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud kan worden uitgesloten op grond van een schriftelijke overeenkomst, met name de oorspronkelijke huurovereenkomst of een tijdens de huurperiode gesloten akkoord.

Als men verwijst naar de voorwaarden en bedingen van artikel 1728bis is het niet nodig in herinnering te brengen dat de huurprijs slechts eenmaal per jaar aan het indexcijfer kan worden aangepast. Aangezien in de nieuwe wet evenwel in verschillende mogelijkheden voor de herziening van de huurprijs tijdens de huurperiode wordt voorzien, is het verantwoord te preciseren hoe en wanneer de indexering geschiedt, indien de huurprijs op grond van een overeenkomst dan wel van een rechterlijke beslissing reeds is gewijzigd.

N° 30 DE M. LAGASSE

Art. 2

A l'article 7, § 1^{er} proposé, remplacer les trois premiers alinéas par ce qui suit :

« Sans préjudice des conventions portant modifications du montant du loyer, il peut être procédé par le juge à une révision du loyer lorsqu'au moment de l'introduction de la demande il est établi que depuis la conclusion du bail, ou depuis la dernière révision du loyer, par suite de circonstances nouvelles indépendantes du fait du locataire, la valeur locative normale a augmenté ou a diminué d'au moins vingt pour cent.

Le juge peut décider d'une augmentation du loyer lorsqu'il est établi que, depuis la conclusion du bail, ou depuis la dernière révision du loyer des améliorations ont été apportées au bien par des travaux effectués aux frais du bailleur et ayant augmenté d'au moins dix pour cent la valeur locative. »

JUSTIFICATION

S'il y a accord des parties, une modification du montant du loyer, ou de l'estimation des charges — comme d'ailleurs de tout autre élément du contrat qui n'est pas défini par la loi nouvelle — peut intervenir à tout moment : le premier alinéa ne paraît donc pas utile. Seules les deux hypothèses de révision par décision judiciaire doivent être envisagées : modification importante (en plus ou en moins) de la valeur locative par suite de « circonstances nouvelles » et augmentation de la valeur locative par suite de travaux effectués par le bailleur.

Dans la première hypothèse il importe d'exclure le cas où la modification serait due à une initiative — ou à une faute — du locataire. Concernant les deux hypothèses, il n'est pas inutile de préciser que la comparaison se fait par rapport à la situation existant lors de la dernière fixation du loyer.

N° 31 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 7, § 2 proposé, par le paragraphe suivant :

« § 2. Il peut semblablement être procédé par le juge à une révision du montant des charges forfaitaires supportées par le locataire lorsque des circonstances nouvelles indépendantes du fait des parties justifient une augmentation ou une diminution. »

JUSTIFICATION

Si dans le contrat les parties ont opté pour la formule d'une évaluation forfaitaire des charges et frais à supporter par le locataire, il n'y a pas lieu — sauf accord des parties —

N° 30 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In het voorgestelde artikel 7, § 1, de eerste drie leden vervangen door wat volgt :

« Onverminderd de overeenkomsten tot herziening van de huurprijs, kan de rechter de huurprijs herzien, indien bij de indiening van het desbetreffende verzoek wordt vastgesteld dat de normale huurwaarde sedert het sluiten van de huurovereenkomst of sedert de laatste herziening van de huurprijs met ten minste twintig percent is toe- of afgenomen.

De rechter kan tot verhoging van de huurprijs besluiten, indien is vastgesteld dat sedert het sluiten van de huurovereenkomst of sedert de laatste herziening van de huurprijs de staat van het goed door werken die op kosten van de verhuurder zijn uitgevoerd, is verbeterd, voor zover de huurwaarde daardoor ten minste met tien percent is toegenomen. »

VERANTWOORDING

Indien de partijen daarmee instemmen, kunnen de huurprijs of de geschatte lasten, net als ieder ander onderdeel van het contract dat niet door de nieuwe wet is vastgesteld, te allen tijde worden gewijzigd. Derhalve lijkt het eerste lid overbodig te zijn, en moeten slechts twee mogelijkheden tot herziening op grond van een rechterlijke beslissing worden opgenomen, met name wanneer het gaat om een aanzienlijke stijging of daling van de huurwaarde tengevolge van het optreden van « nieuwe omstandigheden », dan wel om een verhoging van de huurwaarde tengevolge van door de verhuurder verrichte werkzaamheden.

Onder de eerste mogelijkheid moet worden uitgesloten dat de wijziging zou voortvloeien uit een initiatief van de huurder of een door hem begane fout. Voor beide mogelijkheden is het wenselijk te preciseren dat bij de vergelijking rekening wordt gehouden met de stand van zaken die bij de laatste vaststelling van de huurprijs bestond.

N° 31 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 7, §2, vervangen door wat volgt :

« 2. De rechter kan op dezelfde wijze het bedrag van de door de huurder gedragen forfaitaire lasten herzien, indien een verhoging of verlaging daarvan gewettigd is op grond van nieuwe omstandigheden die los staan van enige handeling der partijen. »

VERANTWOORDING

Hebben de partijen in de overeenkomst het stelsel van de forfaitaire schatting van de kosten en lasten verkozen, dan hoeft dit stelsel niet worden vervangen door het stelsel van

de remplacer cette formule par celle du remboursement des frais et charges réels dûment justifiés.

En revanche, il est indiqué; puisqu'il s'agit de location de longue durée, de tenir compte des changements qui peuvent survenir en cours de bail soit quant à l'importance de certains services soit quant à leur coût de revient (assurances, services d'un concierge, chauffage, et cetera).

N° 32 DE M. BERBEN

Art. 2

Remplacer l'article 3, § 1^{er}, proposé, premier alinéa, par ce qui suit :

« Tout bail écrit visé à l'article 1^{er} est réputé conclu pour une durée de neuf ans, sauf si les parties au contrat ont convenu d'une durée déterminée. »

JUSTIFICATION

Les parties à un bail écrit doivent être libres de déterminer elles-mêmes la durée de ce bail.

Elles peuvent ainsi fixer une durée autre que celle de neuf ans qui est imposée par la loi et qui doit être considérée comme totalement injustifiée voire dangereuse.

Il est faux de croire que la conclusion d'un bail de neuf ans offre une meilleure protection au locataire. Ni les promoteurs, ni les investisseurs, qu'ils soient grands ou petits, ni les administrateurs de biens immobiliers ne seront enclins à investir dans un secteur dont la rentabilité, par rapport à celle d'autres secteurs, est à tout le moins douteuse; une gestion rationnelle des biens deviendra impossible, des limites seront imposées au crédit hypothécaire eu égard à la durée garantie du logement, le marché immobilier connaîtra une longue période d'instabilité et les propriétaires se sentiront complètement lésés, avec comme conséquence que l'on n'investira plus dans le secteur du logement, ce dont les locataires seront les premières victimes parce que seules des possibilités de logement suffisantes permettent d'atteindre l'équilibre souhaité.

Il faut par ailleurs inciter les parties à ne conclure que des baux écrits. Les baux verbaux sont trop aléatoires. Comment prouver en effet, après cinq ou six ans, la date de prise de cours du bail?

Le locataire à qui il ne convient pas de se voir signifier le congé après 9 ans prétendra toujours que le terme est loin d'être atteint ou qu'une nouvelle période de 9 ans vient d'être entamée. A défaut d'écrit, les parties ne pourront bien souvent pas prouver la date de prise de cours du bail.

de terugbetaling van de werkelijke, naar behoren bewezen kosten en lasten, tenzij de partijen daarmee hebben ingestemd.

Aangezien het huurovereenkomsten voor een lange termijn betreft, moet evenwel rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat tijdens de huurperiode wijzigingen optreden in de omvang van sommige diensten dan wel in de kostprijs ervan (verzekeringen, door de huisbewaarder verleende diensten, verwarming, enz.).

N° 32 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 1, eerste lid, vervangen door wat volgt :

« Behoudens indien de partijen in de overeenkomst een welbepaalde duur zijn overeengekomen, wordt elke schriftelijke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar. »

VERANTWOORDING

De partijen die een schriftelijke huurovereenkomst aangaan, moeten vrij blijven zelf de duur van deze overeenkomst vast te leggen.

Zo zullen zij kunnen afwijken van de door de wet opgelegde duur van negen jaar die als volkomen onredelijk of zelfs gevaarlijk moet beschouwd worden.

Gehoopt wordt dat het in het leven roepen van een huurovereenkomst van negen jaar een betere bescherming van de huurder zal als gevolg hebben, maar niets is minder waar. Noch de promotoren, noch grote of kleine investeerders, noch beheerders van onroerende goederen zullen zich geneigd voelen beleggingsoperaties te ondernemen waarvan de rentabiliteit ten opzichte van andere sectoren op zijn minst twijfelachtig is; een rationeel beheer van goederen wordt onmogelijk, het hypotheek krediet zal, gezien de gewaarborgde bewoningsduur, beperkt worden, de vervreemdingen zullen een langdurig, wisselvallig en onzeker verloop kennen en de eigenaars zullen zich volkomen te kort gedaan weten. Dit alles met het gevolg dat er niet langer zal geïnvesteerd worden in woongelegenheden, waarvan de huurders de eerste slachtoffers zullen zijn, want alleen voldoende woongelegenheden kunnen het beoogde evenwicht teweegbrengen.

Men moet anderzijds de partijen ertoe aansporen steeds een schriftelijke overeenkomst aan te gaan. Mondelinge overeenkomsten leveren veel te groot gevaar. Hoe zal men, na vijf of zes jaar, het bewijs van de aanvang van de huurovereenkomst nog kunnen voorleggen?

Een huurder, die het ongelegen komt na 9 jaar een opzegging te krijgen, zal steeds aanvoeren ofwel dat de periode « nog lang niet verstreken is », ofwel dat « zopas een nieuwe periode van 9 jaar is ingegaan ». Bij gebrek aan geschrift zal dikwijls het bewijs betreffende de aanvangsdatum van de overeenkomst door geen van beide partijen kunnen geleverd worden.

N° 33 DE M. BERBEN

Art. 2

A l'article 3, § 2, premier alinéa, proposé, remplacer les mots « Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'un triennat, » **par les mots** « *Pour les baux réputés conclus pour une durée de neuf années en application du § 1^{er}, le bailleur peut mettre fin au bail à la fin de chaque triennat.* ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement est le corollaire de l'amendement n° 32 présenté à l'article 3, § 1^{er}.

N° 34 DE M. BERBEN

Art. 2

A l'article 3, § 2, avant-dernier alinéa, proposé, remplacer le mot « dix-huit » **par le mot** « douze ».

JUSTIFICATION

Dans un souci d'uniformité, l'indemnité à laquelle le preneur a droit lorsque, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, le bailleur ne réalise pas l'occupation, doit être identique à celle que le bailleur doit payer lorsqu'il met fin au bail sans attendre l'expiration d'un triennat.

N° 35 DE M. BERBEN

Art. 2

A l'article 3, § 3, premier alinéa, proposé, remplacer les mots « Le bailleur peut » **par les mots** « *Pour les contrats réputés conclus pour une durée de neuf années en application du § 1^{er}, le bailleur peut.* ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement est le corollaire de l'amendement n° 32 présenté à l'article 3, § 1^{er}.

N° 33 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, eerste lid, de woorden « De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel aan het einde van een driejarige periode beëindigen » **vervangen door de woorden** « *Voor de in toepassing van § 1 voor een geachte duur van negen jaar aangegane contracten, kan de verhuurder aan het einde van iedere driejarige periode de huurovereenkomsten beëindigen.* ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde wijziging vloeit voort uit het amendement n° 32 bij artikel 3, § 1.

N° 34 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, voorlaatste lid, de woorden « achttien maanden huur » **vervangen door de woorden** « *twaalf maanden huur.* ».

VERANTWOORDING

De vergoeding waarop de huurder recht heeft wanneer de verhuurder, zonder bewijs te geven, de bewoning van het goed niet verzekert, moet dezelfde zijn als deze die de verhuurder moet betalen wanneer hij, zonder verstrijken van een driejarige periode, een einde stelt aan de huurovereenkomst.

Dit wordt door gelijkvormigheid vereist.

N° 35 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, de woorden « De verhuurder kan, » **vervangen door de woorden** « *Voor de in toepassing van § 1 voor een geachte duur van negen jaar aangegane contracten, kan de verhuurder.* ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde wijziging vloeit voort uit het amendement n° 32 bij artikel 3, § 1.

N° 36 DE M. **BERBEN**

Art. 2

Au premier alinéa du § 4 de l'article 3 proposé, faire précéder les mots « Il peut être mis fin au bail par le preneur » par les mots « Pour les contrats réputés conclus pour une durée de neuf ans en application de l'article du § 1^{er} ».

JUSTIFICATION

La modification proposée découle de l'amendement n° 32 à l'article 3, § 1^{er}.

N° 37 DE M. **BERBEN**

Art. 2

Au premier alinéa du § 6 de l'article 3 proposé, remplacer le mot « écrit » par les mots « acte authentique ».

JUSTIFICATION

Cette modification vise à assurer une plus grande sécurité juridique.

N° 38 DE M. **BERBEN**

Art. 2

A l'article 3, § 6, remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est chaque fois reconduit pour une durée de trois années, aux mêmes conditions. »

JUSTIFICATION

Les baux conclus pour une longue durée ne présentent pas le moindre risque pour le preneur, puisqu'il lui est facile d'y mettre un terme.

Par contre, pour le bailleur, un bail de longue durée peut avoir des conséquences catastrophiques, étant donné qu'à défaut de congé notifié, le bail est reconduit pour une nouvelle période de neuf années. Quel bailleur (ou héritier de bailleur) serait encore en mesure de déterminer la date exacte d'expiration d'un bail conclu il y a par exemple 15 ans?

N° 36 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 4, eerste lid, de woorden « De huurder kan » vervangen door de woorden « Voor de in toepassing van § 1 voor een geachte duur van negen jaar aangegane contracten, kan de huurder ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde wijziging vloeit voort uit het amendement n° 32 bij artikel 3, § 1.

N° 37 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 6, eerste lid, het woord « geschrift » vervangen door de woorden « authentieke akte ».

VERANTWOORDING

Dit verschaft een grotere zekerheid.

N° 38 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 6, laatste lid vervangen door wat volgt :

« Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens voor een duur van drie jaar verlengd. »

VERANTWOORDING

Huurovereenkomsten voor lange duur afgesloten, leveren geen enkel gevaar op voor de huurder, vermits hij er gemakkelijk een einde kan aan stellen.

Voor de verhuurder, daarentegen, kan dat kadastrofaal zijn vermits, bij gebrek aan opzegging een nieuwe periode van negen jaar ingaat. Welke verhuurder (of erfgenaam van verhuurder) zou nog de juiste einddatum kunnen bepalen van een huurovereenkomst afgesloten bijvoorbeeld 15 jaar geleden?

N° 39 DE M. **BERBEN**

Art. 2

Compléter l'article 3 proposé par un § 7, libellé comme suit :

« § 7. Lorsque le bail s'est conclu sans écrit, il est censé avoir été conclu pour une durée indéterminée.

L'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en respectant un délai de six mois au moins, si le congé est donné par le bailleur, et de trois mois au moins, s'il est donné par le preneur. »

JUSTIFICATION

Eu égard aux difficultés qu'il y a à apporter la preuve du début d'un bail conclu verbalement, il faut rejeter le principe selon lequel un bail de ce type est censé avoir été conclu pour une durée déterminée. Pour ces baux, la solution la plus raisonnable permettant d'éviter des difficultés nous paraît être de maintenir le système prévu par l'article 1758bis du Code civil.

N° 40 DE M. **BERBEN**

Art. 2

Compléter l'article 3 proposé par un § 8, libellé comme suit :

« § 8. Sauf si une durée déterminée est convenue dans le bail, un bail relatif à une partie d'un bien qui sert de résidence principale au bailleur est réputé avoir été conclu pour une durée indéterminée.

Il peut y être mis fin par chacune des parties à tout moment, moyennant un congé de trois mois au minimum. »

JUSTIFICATION

Il convient de se préoccuper particulièrement du cas dans lequel une partie d'un logement est louée à un tiers par le bailleur occupant. C'est un cas qui se présente souvent : nombre de personnes âgées dont le logement est devenu trop grand arrondissent ainsi leur pension.

Si les relations entre le bailleur et le preneur se tendent au point que la cohabitation leur devient psychologiquement insupportable, sans que des preuves suffisantes puissent être produites pour que le juge de paix puisse résilier le bail, le preneur pourra toujours quitter facilement le logement. D'après le projet, le bailleur sera contraint de poursuivre la cohabitation s'il ne peut pas se permettre financièrement de payer la lourde indemnité prévue en cas de congé sans motif.

N° 39 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3 aanvullen met een § 7, luidend als volgt :

« § 7. Indien de huur zonder geschrift is aangegaan, wordt het geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

De ene partij kan de andere niet opzeggen dan met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden indien de opzegging wordt gedaan door de verhuurder en van ten minste drie maanden indien de opzegging wordt gedaan door de huurder. »

VERANTWOORDING

Gezien de moeilijkheden in verband met de bewijslast inzake de aanvang van een mondeling huurcontract, dient de geachte duur van een bepaalde periode geweerd. Voor die contracten lijkt de meest redelijke oplossing voor het vermijden van moeilijkheden ter zake te bestaan in het behoud van het systeem voorzien bij artikel 1758bis van het BWB.

N° 40 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3 aanvullen met een § 8, luidend als volgt :

« § 8. Behoudens wanneer in het huurcontract een bepaalde duur wordt overeengekomen, wordt een huurovereenkomst met betrekking tot een gedeelte van een goed dat de verhuurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

Zij kan door elk der partijen op ieder ogenblik beëindigd worden, mits een opzegging van minimum drie maanden. »

VERANTWOORDING

Bijzondere aandacht dient besteed aan het geval wanneer een gedeelte van een woning door de verhuurder bewoner aan een derde verhuurd wordt. Het is een frequent voorkomend geval : veel bejaarden, wier woning te groot is geworden, vullen op deze wijze hun pensioen aan.

Indien de verhoudingen tussen verhuurder en huurder dermate gespannen raken, dat psychologisch gezien verdere nabuurschap in dezelfde woning ondraaglijk wordt, zonder dat voldoende bewijzen kunnen voorgelegd worden, opdat de vrederechter het huurcontract zou kunnen ontbinden, zal de huurder steeds gemakkelijk kunnen verstrekken. Volgens het ontwerp zal de verhuurder noodgedwongen de verdere samenwoning moeten dulden, wanneer hij zich financieel de zware schadevergoeding voorzien in geval van opzeg zonder motief, niet kan veroorloven.

Il convient de se demander si le bailleur âgé ne mérite pas la même attention de la part du législateur que le preneur âgé ou non.

Il convient en outre de se préoccuper des problèmes qui se posent en cas de décès du bailleur.

N° 41 DE M. BERBEN

Art. 2

Remplacer l'article 5 proposé par la disposition suivante :

« Art. 5. — *Le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur que si son montant est indiqué dans le bail.* »

JUSTIFICATION

Il est souhaitable, d'une part, de répondre à la préoccupation légitime des auteurs du projet en veillant à ce que le preneur ait une vue suffisamment claire de la portée exacte des obligations qui lui incomberont en vertu du bail et, d'autre part, de ne pas limiter inutilement la liberté des contractants.

N° 42 DE M. BERBEN

Art. 2

Remplacer le deuxième alinéa de l'article 6 proposé par ce qui suit :

« *L'adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande et ne peut avoir un effet rétroactif que de douze mois.* »

JUSTIFICATION

L'exposé des motifs ne contient aucune explication, ni aucune justification concernant la disposition prévoyant que l'adaptation n'a d'effet rétroactif que pour le mois de la demande.

S'il est normal de ne pas prévoir un effet rétroactif pour plusieurs années, il ne se justifie pas de réduire cet effet au minimum. Il arrivera fréquemment qu'un bailleur soit dans l'impossibilité, pour cause de maladie, de départ en vacances ou pour des raisons professionnelles, de demander l'adaptation à laquelle il a légalement et contractuellement droit dans le délai prévu.

Il n'est en outre pas opportun d'obliger les parties à demander l'adaptation par lettre recommandée, ce qui sera nécessaire si l'article est adopté dans la formulation actuelle.

De vraag dient gesteld of de bejaarde verhuurder niet dezelfde bezorgdheid verdient vanwege de wetgever, als de al dan niet bejaarde huurder.

Naast deze overweging dient men ook nog oog te hebben voor de problemen die gesteld worden in geval van overlijden van de verhuurder.

N° 41 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

Het voorgestelde artikel 5 vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 5. — *De onroerende voorheffing kan slechts ten laste van de huurder worden gelegd, indien het bedrag ervan in het contract vermeld wordt.* »

VERANTWOORDING

Het is wenselijk enerzijds tegemoet te komen aan de gewettigde bezorgdheid van de ontwerpers dezer wet opdat de huurder voldoende klaarheid zou hebben over de juiste draagwijdte van de verplichtingen die hem op grond van de overeenkomst zijn opgelegd en anderzijds de vrijheid der contractanten niet nodeloos zou belemmerd worden.

N° 42 VAN DE HEER BERBEN

Art. 2

Het voorgestelde artikel 6, tweede lid, vervangen door wat volgt :

« *De aanpassing vindt slechts plaats op aanvraag van de betrokken partij en kan slechts geschieden met een terugwerkende kracht van twaalf maanden.* »

VERANTWOORDING

De Memorie van Toelichting geeft niet de minste verklaring, noch rechtvaardiging van de bepaling die voorhoudt dat de aanpassing slechts terugwerkende kracht heeft voor de maand van de aanvraag.

Indien het redelijk is geen jarenlange terugwerkende kracht te verlenen is het onredelijk ze tot het uiterste terug te schroeven. Het zal vaak voorkomen dat een verhuurder verhinderd door ziekte, afwezigheid wegens verlof of wegens beroepsomstandigheden, in de onmogelijkheid verkeert binnen de voorziene termijn de indexaanpassing waarop hij wettelijk en contractueel recht heeft, te vragen.

Bovendien is het niet aangewezen de partijen te dwingen een indexaanpassing per aangetekend schrijven te vragen, hetgeen noodzakelijk wordt indien het artikel in zijn huidige formulering aanvaard wordt.

N^o 43 DE M. **BERBEN**

Art. 2

Compléter le § 1^{er} de l'article 7 proposé par ce qui suit :

« La révision du loyer par suite de travaux effectués peut être demandée à tout moment. »

JUSTIFICATION

Cet amendement s'inscrit dans la logique de l'article 2.

En vertu de cet article, le bailleur peut à tout moment être contraint d'effectuer certains travaux. En vertu du § 1^{er} de l'article 7, le même bailleur ne peut toutefois demander une révision du loyer qu'entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. Il y a là un illogisme, auquel il faut remédier.

N^o 44 DE M. **BERBEN**

Art. 2

Au premier alinéa du § 2 de l'article 7 proposé, entre les mots « peut demander » et les mots « au juge de paix », insérer les mots « , dans le cas d'un bail de neuf ans ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement découle des dispositions de l'article 3, §§ 1^{er} et 2.

Faute de preuves concernant la prise de cours exacte d'un bail verbal, il sera impossible, dans la pratique, de déterminer la période impérative prévue (« entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat ») pendant laquelle il faut demander la révision du loyer ou des frais et charges forfaitaires.

Nous avons proposé, dans le cadre de l'article 3, de soustraire les baux verbaux à la durée de neuf années. Il était dès lors nécessaire d'adapter le texte de l'article 7.

N^o 45 DE M. **BERBEN**

Art. 2

A l'article 10 proposé, remplacer les deux premiers alinéas par ce qui suit :

« Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès

N^o 43 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 7, § 1, aanvullen met wat volgt :

« De herziening van de huurprijs ingevolge uitgevoerde werken, kan op elk ogenblik aangevraagd worden. »

VERANTWOORDING

Dit houdt verband met artikel 2.

Op grond van artikel 2 kan de verhuurder op elk ogenblik gedwongen worden bepaalde werken uit te voeren. Op grond van artikel 7, § 1, kan diezelfde verhuurder slechts een herziening van de huurprijs vragen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode. Dit is onlogisch en dient aangepast te worden.

N^o 44 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 7, § 2, eerste lid, op de tweede regel, tussen de woorden « iedere partij » en de woorden « aan de vrederechter » de woorden « in geval van een negenjarige huurovereenkomst » invoegen.

VERANTWOORDING

Dit houdt verband met de bepalingen van artikel 3, §§ 1 en 2.

De imperatieve periode « tussen de 9de en de 6de maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode » voor de aanvraag tot herziening van de huurprijs of van de forfaitaire kosten en lasten, kan in de praktijk bij gebrek aan bewijs aangaande de juiste aanvang van het huurcontract, in geval van mondeling contract, niet vastgesteld worden.

Bij artikel 3 werd voorgesteld de mondelinge contracten te onttrekken aan de duur van negen jaar. Een aanpassing van de tekst wordt hierdoor noodzakelijk voor onderhavig artikel 7.

N^o 45 VAN DE HEER **BERBEN**

Art. 2

In het voorgestelde artikel 10, de eerste twee leden vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld moet deze bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam

d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. »

JUSTIFICATION

L'assouplissement des dispositions de l'article 1752bis du Code civil en ce qui concerne la copie d'une décision judiciaire est une bonne initiative.

On ne peut en dire autant de la disposition nouvelle limitant à trois mois de loyer le montant de la garantie locative.

Si elle permettra sans doute de mettre un terme à certains abus, cette mesure en engendrera d'autres, tout aussi nombreux et aux conséquences beaucoup plus fâcheuses.

Point n'est besoin d'insister sur le coût souvent énorme que représentent certains travaux de réparation. On citera à titre d'exemple, les dégâts considérables qui peuvent être causés au mobilier en cas de location meublée.

La difficulté de récupérer de telles créances, lorsque par exemple, un débiteur étranger est retourné dans son pays d'origine sans laisser d'adresse, justifie souvent le dépôt d'une garantie locative qui excède largement trois mois de loyer.

Il paraît dès lors souhaitable de laisser toute latitude aux parties concernées en ce qui concerne la fixation du montant de la garantie, étant donné que celle-ci est mise en sûreté et qu'elle reviendra, intérêts compris, à celui qui y aura droit.

N° 46 DE M. DRAPS ET CONSORTS

Intitulé

Remplacer l'intitulé du projet de loi par ce qui suit :

« Projet de loi relatif à la protection du locataire ».

JUSTIFICATION

Dans son avis relatif à l'intitulé de la loi votée en décembre 1989, relative à la protection du logement familial, le Conseil d'Etat précisait :

« Selon son intitulé, la loi projetée est relative à la protection du logement familial. Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisée en deux titres. Le titre premier, intitulé « Protection du preneur », comporte 11 articles. Mais il résulte de l'article 1^{er} que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou l'établissement d'utilité publique. Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit : « Projet de loi relatif à la protection du locataire ».

van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvoordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. »

VERANTWOORDING

De versoepeling aangebracht in artikel 1752bis van het BWB in verband met het afschrift van een rechterlijke beslissing kan worden bijgetreden.

Hetzelfde kan niet gezegd worden van de vernieuwing die erin bestaat het bedrag van de huurwaarborg te beperken tot maximum drie maanden huur.

De eventuele misbruiken die er door voorkomen worden, zullen ruimschoots vervangen worden door evenzoveel andere, met veel ernstiger gevolgen.

Het behoeft geen betoog om vast te stellen dat herstelingswerken dikwijls zeer grote bedragen vereisen. Denk daarbij aan de enorme schade die kan worden aangericht aan meubilair, in geval van gemeubelde verhuring.

De moeilijkheid verbonden aan de recuperatie van verschuldigde bedragen, wanneer bijvoorbeeld een buitenlandse schuldenaar naar zijn land van herkomst teruggekeerd is, zonder adresvermelding, rechtvaardigt dikwijls het deponeren van een waarborgsom die ruimschoots drie maanden huur overtreft.

Het lijkt dan ook aangewezen het bedrag van de waarborg die hoe dan ook veilig staat, en uiteindelijk, interesten inbegrepen, zal toekomen aan wie er recht op heeft, aan het vrij oordeel van de betrokken partijen over te laten.

P. BERBEN
E. DE GROOT

N° 46 VAN DE HEER DRAPS c.s.

Opschrift

Het opschrift van het wetsontwerp vervangen als volgt :

« Wetsontwerp tot bescherming van de huurders ».

VERANTWOORDING

In zijn advies bij de wet op de bescherming van de gezinswoning die in december 1989 werd goedgekeurd, zegt de Raad van State over het opschrift :

« De ontworpen wet heeft volgens haar opschrift betrekking « op de bescherming van de gezinswoning ». Dit opschrift stemt slechts overeen met een gedeelte van de inhoud van de ontworpen wet, die in twee titels is ingedeeld. Titel 1, met als opschrift « Bescherming van de huurder », bevat elf artikelen. Uit artikel 1 blijkt evenwel dat niet alleen de woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt beschermd, maar ook de zetel of het lokaal waar de activiteiten worden uitgeoefend van sommige verenigingen zonder winstoogmerk of instellingen van openbaar nut. Voorgesteld wordt het opschrift als volgt te redigeren : « Wetsontwerp tot bescherming van de huurder ».

A la lecture de l'actuel projet et de l'exposé de ses motifs, le même raisonnement peut être suivi. Il est indéniable que l'actuel projet cherche à protéger le locataire et non pas spécialement la notion de logement familial.

L'intitulé proposé clarifie également davantage le choix fait par le Gouvernement et est conforme à l'accord de Gouvernement qui prévoit en son point III, G. 1 que la législation sur les baux à loyers sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial.

N° 47 DE M. DRAPS ET CONSORTS

Intitulé

Remplacer l'intitulé du projet de loi par ce qui suit :

« Projet de loi modifiant et complétant le Code civil en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

JUSTIFICATION

Selon le Conseil d'Etat, l'intitulé du projet de loi est sans rapport avec le contenu exact dudit projet qui a principalement trait aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Il s'agit d'une loi modificative dont l'intitulé doit être modifié comme exposé ci-avant.

N° 48 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre principal)

Art. 2

Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Art. 1^{er}. — La présente section s'applique aux baux relatifs aux biens immeubles non meublés qui, de l'accord exprès et écrit des parties constituent la résidence principale du preneur.

En cas d'absence d'accord exprès et écrit, la résidence principale du preneur est une question de fait, à établir ou à contester par toute voie de droit ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement se justifie comme suit :

1) Les logements meublés sont à excluir. Il n'y a aucune raison que ces derniers soient concernés par l'actuel projet de loi.

2) Pour tous les baux verbaux, la volonté des parties est inconnue ou incertaine. Ils devraient donc aussi être exclus (ou, à la rigueur, être traités séparément).

Uit het onderhavige ontwerp en de memorie van toelichting blijkt dat dezelfde redenering kan worden gevolgd. Dit ontwerp wil ontegensprekelijk de huurder beschermen en niet het begrip gezinswoning.

Het voorgestelde opschrift verduidelijkt de bedoeling van de Regering en valt samen met wat het regeerakkoord op dat stuk zegt : « De huurwetgeving zal worden hervormd teneinde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen dient tot gezinswoning (cf. Regeerakkoord, III, G. 1).

N° 47 VAN DE HEER DRAPS c.s.

Opschrift

Het opschrift van het wetsontwerp vervangen door wat volgt :

« Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder ».

VERANTWOORDING

De Raad van State stelt dat er geen verband is tussen het opschrift van de ontworpen wet en de precieze inhoud van het ontwerp dat in hoofdzaak betrekking heeft op de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het betreft een wijzigingswet waarvan het opschrift moet gewijzigd worden in de hierboven gestelde zin.

N° 48 VAN DE HEER GOL c.s.

(In hooforde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 vervangen door wat volgt :

« Art. 1. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten voor niet-gemeubileerde onroerende goederen die met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de partijen als hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Bij ontstentenis van uitdrukkelijk schriftelijk akkoord vormt de hoofdverblijfplaats van de huurder een feitelijke kwestie die met elk rechtsmiddel kan worden gestaafd of betwist ».

VERANTWOORDING

De verantwoording van dit amendement luidt als volgt :

1) De gemeubileerde woningen moeten worden uitgesloten. Er is geen enkele reden om deze bij het voorliggende wetsontwerp te betrekken.

2) Aangaande mondelinge overeenkomsten is de wil van de partijen onbekend of onduidelijk. Ook die overeenkomsten moeten derhalve worden uitgesloten (of desnoods afzonderlijk behandeld).

3) Le projet ne donne pas de définition de la résidence principale. Cela reste « une question de fait », mais comme ceux-ci sont sujets à interprétations divergentes, et qu'il y a nombre de cas douteux, le bailleur n'aurait aucune certitude lors de la conclusion du bail.

4) La rédaction du texte disant « est réputée non écrite la clause interdisant et cetera » est dangereuse, car elle conduit à des interprétations tout à fait erronées.

A voir les choses de près, le texte actuel signifie que tout bail, verbal ou écrit qui n'est pas relatif à la résidence principal du preneur, devra comporter « une justification expresse et sérieuse » expliquant que les lieux ne peuvent pas être une résidence principale.

En effet, si le bail ne dit rien à son sujet, le texte signifie que les lieux peuvent être une résidence principale. Ecrire dans le bail que les lieux sont loués « à usage de bureaux » (par exemple), n'est pas une « justification sérieuse » pour interdire qu'ils soient résidence principale. A fortiori si le bail indique que les lieux sont loués « à usage de résidence secondaire » la justification n'est pas suffisante et la clause est réputée non écrite. C'est un véritable piège rendant le texte en question inacceptable.

5) Enfin, le troisième alinéa a été introduit sous le prétexte que sans lui, aucun bien ne serait plus loué à titre de résidence principale ... Les bailleurs louant toujours tout à titre de résidence secondaire ... Ce qui tournerait la loi!

Cet apriori jette la suspicion sur tous les bailleurs ce qui est inadmissible. D'ailleurs, lors de la conclusion d'un contrat écrit, les preneurs refuseraient de faire déclarer résidence secondaire ce qui ne l'est pas ... Sinon, autant supposer que les parties sont prêtes à faire des faux en écriture. Il faut donc que les contrats fassent foi.

Ce n'est que dans le silence du contrat que la destination réelle des lieux deviendra une question de fait, chaque partie pouvant alors étayer sa thèse par toute voie de droit.

N° 49 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

Remplacer l'article 1^{er}, 3^{ème} alinéa proposé par ce qui :

« Lorsque les lieux sont loués à un autre titre que celui de résidence principale, le bail mentionnera explicitement :

- les raisons de cette destination, et
- l'adresse de la résidence principale du preneur lors de la conclusion du bail (et pendant la durée de celui-ci). Cette adresse est celle à laquelle le preneur est inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers; tout document peut valablement y être adressé, et toute modification de cette adresse est à notifier au bailleur par lettre recommandée, le preneur supportant seul les conséquences de l'absence de cette notification.

3) Het ontwerp bevat geen omschrijving van het begrip hoofdverblijfplaats. Dat blijft een feitelijke kwestie, maar aangezien zulks aanleiding kan geven tot uiteenlopende interpretaties en er tal van twijfelgevallen zijn, zou de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst geen enkele zekerheid hebben.

4) De redactie van de tekst, die stelt dat « het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen, enzovoort », kan problemen veroorzaken daar zulks aanleiding kan geven tot volkomen onterechte interpretaties.

Eigenlijk betekent de voorliggende tekst dat elke mondelinge of schriftelijke overeenkomst die geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, « uitdrukkelijk en ernstig moet staven » dat het goed niet als hoofdverblijfplaats kan dienen.

Indien de huurovereenkomst in dat verband niets bepaalt, betekent de tekst immers dat het goed niet als hoofdverblijfplaats kan dienen. In de overeenkomst stellen dat het goed bijvoorbeeld als kantoor wordt gehuurd, vormt geen ernstige staving om te verbieden dat het een hoofdverblijfplaats wordt. Indien de overeenkomst stelt dat het goed als tweede verblijfplaats wordt gehuurd, volstaat die staving nog minder en wordt het beding voor niet geschreven gehouden. Dat is een echte valstrik waardoor de tekst onaanvaardbaar wordt.

5) Tot slot werd het derde lid ingevoerd omdat bij ontstentenis ervan geen enkel goed nog als hoofdverblijfplaats zou worden verhuurd. De verhuurders zouden immers alles als tweede verblijf verhuren waardoor de wet wordt omzeild!

Dat vooroordeel stelt alle verhuurders in een slecht daglicht en dat is onaanvaardbaar. De huurders zouden bij het aangaan van een schriftelijke overeenkomst overigens weigeren een goed dat geen tweede verblijfplaats is, als zodanig op te geven. In het tegengestelde geval zou dat betekenen dat de partijen bereid zijn tot valsheid in geschriften. De overeenkomsten moeten derhalve bewijskracht hebben.

Alleen het stilzwijgen van een overeenkomst aangaande de echte bestemming van het goed kan leiden tot een feitelijke kwestie waarbij elke partij haar standpunt met elk rechtsmiddel kan staven.

N° 49 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1, derde lid, vervangen door wat volgt :

« Indien het goed niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vermeldt de huurovereenkomst uitdrukkelijk :

- de grond voor die bestemming;
- het adres van de hoofdverblijfplaats van de huurder op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan (en tijdens de duur van de overeenkomst). Dit adres is dat waarop de huurder is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Elk stuk kan daar geldig worden toegestuurd en elke adreswijziging moet per aangetekende brief aan de verhuurder worden betekend. Alleen de huurder staat in voor de gevolgen van niet-betekening.

En l'absence de l'une et/ou de l'autre de ces deux mentions, le bail est réputé conclu suivant le prescrit du 2^{ème} alinéa ci-avant. Si par contre les deux mentions sont explicitées dans le bail, les lieux loués ne peuvent pas devenir résidence principale sans l'accord écrit du bailleur ».

JUSTIFICATION

1) Les lieux sont loués à titre de résidence principale et le bail le mentionne. Il n'y a alors aucun problème, et la loi s'applique si le preneur ne se fait pas inscrire dans les registres de la population.

2) Le bail ne mentionne rien à ce sujet. Ce serait alors une question de fait, chaque partie pouvant étayer sa thèse par toute voie de droit.

3) Les lieux sont loués à titre de résidence secondaire ou à un autre titre que celui de résidence principale, et le bail d'indique.

Le bail doit alors aussi indiquer pourquoi ce n'est pas une résidence principale et l'adresse de la résidence principale réelle du preneur au moment du bail et pendant la durée de celui-ci. Si ces conditions sont remplies, la transformation des lieux loués en résidence principale n'est possible et valable qu'avec l'accord écrit du bailleur. Si ces conditions ne sont pas réalisées, la situation est réputée être celle du point 2 ci-avant.

N° 50 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 1^{er} proposé, au premier alinéa, à la première ligne, remplacer les mots « bail d'immeuble » par les mots « bail de biens immeubles non meublés ».

JUSTIFICATION

La loi ne peut concerner que les biens non meublés. Il y a donc lieu d'écrire au premier alinéa, 3^{ème} ligne « biens immeubles non meublés que ».

N° 51 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

Remplacer le 3^{ème} alinéa de l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Tout bail qui ne concerne pas la résidence principale du preneur doit spécifier explicitement la destination des lieux et comporter une justification expresse et

Bijontstentenis van één van die vermeldingen — of van beide vermeldingen — wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan krachtens het bepaalde in het tweede lid. Indien beide vermeldingen daarentegen uitdrukkelijk in de tekst zijn opgenomen, kan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet als hoofdverblijfplaats dienen ».

VERANTWOORDING

1) Het verhuurde goed dient als hoofdverblijfplaats en de huurovereenkomst vermeldt het. Er rijst geen enkel probleem en de wet wordt toegepast indien de huurder zich niet in het bevolkingsregister laat inschrijven.

2) De huurovereenkomst vermeldt niets in dat verband. Zulks vormt dan een feitelijke kwestie waarbij elke partij met alle rechtsmiddelen het eigen standpunt kan staven.

3) Het verhuurde goed dient als tweede verblijf of heeft een andere bestemming dan hoofdverblijfplaats; de huurovereenkomst vermeldt het.

De huurovereenkomst moet eveneens de reden opgeven waarom het goed niet de hoofdverblijfplaats vormt; zij moet voorts het adres vermelden van de werkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder, op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan en tijdens de duur ervan. Indien die voorwaarden zijn vervuld, is het alleen mogelijk en geldig het gehuurde goed in hoofdverblijfplaats om te zetten mits de verhuurder daarmee schriftelijk instemt. Indien aan die voorwaarden niet is voldaan, wordt de toestand geacht die van het bovenvermelde punt 2 te zijn.

N° 50 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 1, eerste lid, op de eerste en de tweede regel, de woorden « de huurovereenkomst voor het onroerend goed » vervangen door de woorden « de huurovereenkomst voor het niet-gemeubileerd onroerend goed ».

VERANTWOORDING

De wet kan alleen betrekking hebben op niet-gemeubileerde goederen. Op de tweede regel van het eerste lid moet derhalve worden gesteld « niet-gemeubileerd onroerend goed dat ».

N° 51 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

Het derde lid van het voorgestelde artikel 1 vervangen door wat volgt :

« Elke huurovereenkomst die geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet uitdrukkelijk de bestemming van het goed vermelden.

sérieuse du fait que les lieux ne peuvent pas être affectés à la résidence principale du preneur, en se référant notamment à la destination naturelle des lieux et en indiquant l'adresse de la résidence principale réelle du preneur, au cours du bail.

Cette adresse est celle à laquelle le preneur doit être inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers au moment de la conclusion du contrat, et tout document peut valablement y être adressé en cours de bail; toute modification de cette adresse est notifiée au bailleur par lettre recommandée, le preneur supportant seul les conséquences de l'absence de cette notification. »

JUSTIFICATION

La résidence principale (que l'on veut protéger) n'aura — de par la volonté du législateur — pas de définition légale. « Ce sera une question de fait ».

Ceci nous paraît extrêmement critiquable. Le nombre de cas douteux seront légion. De plus la rédaction inhabituelle de l'alinéa 3 rend les mauvaises interprétations inévitables.

En effet tout bail (verbal ou écrit) devra en réalité comporter dorénavant une « justification expresse et sérieuse » expliquant que les lieux ne peuvent pas être une résidence principale. Si le bail ne dit rien à ce sujet, le texte du projet signifie, que les lieux peuvent être résidence principale ! S'ils sont loués à usage de bureaux (par exemple), cela n'est pas une « justification sérieuse » pour interdire qu'ils soient résidence principale. A fortiori, si le bail indique : « les lieux sont loués à usage de résidence secondaire », cette clause est nulle (réputée non écrite).

C'est extrêmement dangereux.

Sil'on veut conserver ce système (inadmissible), il faudrait au moins l'écrire explicitement et reprendre le texte tel qu'exposé ci-avant.

N° 52 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

Compléter le deuxième alinéa de l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Même si l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est constatée dans le bail, le preneur ne peut jouir des dispositions relatives à la résidence principale que s'il se fait inscrire, pour la durée du bail, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur du bail ».

Het feit dat het goed de huurder niet tot hoofdverblijfplaats mag dienen, moet uitdrukkelijk en ernstig worden gestaafd, door onder meer te verwijzen naar de natuurlijke bestemming van het goed en het adres van de daadwerkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder voor de duur van de overeenkomst te vermelden.

Dat adres is het adres waarop de huurder in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister is ingeschreven op het ogenblik dat de overeenkomst wordt gesloten en dat het geldige postadres is voor alle stukken die tijdens de huurovereenkomst worden toegestuurd; elke adreswijziging moet per aangetekende brief aan de verhuurder worden betekend. Alleen de huurder staat in voor de gevolgen van niet-betekening. »

VERANTWOORDING

Van de hoofdverblijfplaats (die men wil beschermen) zal in de wet geen definitie worden gegeven. Dat is de wil van de wetgever. De hoofdverblijfplaats wordt als een feitelijk gegeven beschouwd.

Wij achten dat een hoogst betwistbaar standpunt. Bovendien zal het derde lid wegens de ongewone tekstvorm onvermijdelijk aanleiding geven tot verkeerde interpretaties.

Voortaan zal in elke (schriftelijke of mondelinge) huurovereenkomst « uitdrukkelijk en ernstig » moeten worden gestaafd waarom het goed niet als hoofdverblijfplaats mag worden gebruikt. Indien de overeenkomst ter zake niets vermeldt, betekent dat volgens de tekst van het ontwerp dat het goed als hoofdverblijfplaats kan worden gebruikt ! Het feit dat het goed bijvoorbeeld als kantoorruimte werd verhuurd is onvoldoende als « uitdrukkelijke en ernstige staving » voor het feit dat het goed niet als hoofdverblijfplaats mag worden gebruikt. Met des te meer reden zal het beding in een huurovereenkomst waarin wordt gesteld dat « het goed als tweede verblijf wordt verhuurd » bijgevolg ook nietig worden verklaard (« voor niet geschreven gehouden worden »).

Dat is een zeer gevaarlijke situatie.

Indien men die (onaanvaardbare) regeling wenst te behouden, moet dat ten minste uitdrukkelijk worden vermeld en dient de hierboven voorgestelde tekst te worden overgenomen.

Nr 52 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

Het tweede lid van het voorgestelde artikel 1 aanvullen als volgt :

« Ook al is de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder in de huurovereenkomst vastgesteld, toch zullen de bepalingen inzake de hoofdverblijfplaats voor de huurder slechts kunnen gelden indien hij zich binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voor de duur van de overeenkomst in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister laat inschrijven ».

JUSTIFICATION

A l'article 1752bis, le législateur (qui avait repris le texte du Conseil d'Etat) donnait, in fine du § 1 une sorte de définition de la résidence principale ou tout au moins de ses caractéristiques fondamentales.

Or cet article 1752bis est supprimé et remplacé par un autre texte à savoir celui de « l'article 1^{er} » d'une part, puis celui de « l'article 10 » d'autre part, ce dernier traitant des modalités de garantie et non plus de la résidence principale.

Il faut donc en revenir, même sous une autre forme, à une caractérisation de la résidence principale, en citant l'inscription obligatoire au registre de la population, faute de quoi un preneur pourrait avoir plusieurs résidences principales, protégées par la loi, ce qui est contraire à l'esprit de celle-ci.

N° 53 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

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

« *En cours de bail, le bien loué ou une partie de celui-ci ne peut être affecté à la résidence principale du preneur, sans accord expres du bailleur* ».

JUSTIFICATION

Il y a en effet lieu d'éviter qu'en cours de bail, le preneur n'abuse de la situation et ne mette son bailleur devant le fait accompli.

N° 54 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« *Art. 1^{er}. — La présente section s'applique au bail d'immeubles que le preneur, avec l'accord expres ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale; cette affectation peut avoir lieu soit dès l'entrée en jouissance, soit ultérieurement* ».

JUSTIFICATION

Selon le Conseil d'Etat, pour éviter une contradiction entre l'alinéa 1^{er} et l'alinéa 3 du texte proposé, il est suggéré

VERANTWOORDING

In artikel 1752bis gaf de wetgever (die de tekst van de Raad van State had overgenomen) in fine van § 1 een soort van definitie, of toch ten minste een aantal fundamentele kenmerken van de hoofdverblijfplaats.

Welnu, dat artikel 1752bis wordt opgeheven en vervangen door een andere tekst : de tekst van « artikel 1 » enerzijds en die van « artikel 10 » anderzijds. In dat laatste artikel wordt de huurwaarborg geregeld en is geen sprake meer van de hoofdverblijfplaats.

De kenmerken van de hoofdverblijfplaats moeten dan ook opnieuw in de wet worden opgenomen, ook al gebeurt dat in een andere vorm. Daartoe dient de verplichte inschrijving in het bevolkingsregister opnieuw te worden vermeld. Als de huurder dat niet doet, kan hij immers over verscheidene hoofdverblijfplaatsen beschikken, die dan allemaal door de wet zijn beschermd. Dat druist in tegen de geest van de wet.

N° 53 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :

« *Tijdens de duur van de overeenkomst mag het gehuurde goed of een gedeelte ervan niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder worden bestemd zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder* ».

VERANTWOORDING

Er dient immers te worden voorkomen dat de huurder tijdens de duur van de overeenkomst misbruik van de situatie maakt en zijn verhuurder voor een voldongen feit plaatst.

N° 54 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 1 vervangen door wat volgt :

« *Art. 1. — Deze afdeling is toepasselijk op de huur-overeenkomst voor het onroerend goed dat de huurder met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt; die bestemming kan vanaf de ingenottreding of later aan het onroerend goed worden gegeven* ».

VERANTWOORDING

Om tegenstrijdigheid tussen het eerste en het derde lid van de voorgestelde tekst te vermijden, stelt de Raad van

de rédiger l'article 1^{er} de la nouvelle section II comme exposé ci-avant. Il s'ensuit que l'alinéa 3 est superflu et doit être omis.

N° 55 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 2 proposé, par un 2^{ème} alinéa libellé comme suit :

« Afin de répondre à ces exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, les parties peuvent convenir lors de la conclusion de bail ou / et ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais les travaux voulus ».

JUSTIFICATION

La nouvelle mouture du projet prévoit en son article 2 « le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort ».

Ce nouvel article complète en quelque sorte et précise l'actuel alinéa 1^{er} de l'article 1720 du Code civil libellé comme suit : « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce ».

Cet article 1720 du Code civil n'est pas impératif et s'applique de façon générale au louage des choses puisqu'il se retrouve dans le chapitre 2 du titre 8 du livre 3 du Code civil.

Le nouvel article repris ci-dessus, qui figurera donc à la section 2 du titre 8 indiqué ci-dessus ne s'appliquera donc qu'à la résidence principale du preneur. L'article 12 de ladite section 2 prévoit que cet article est impératif. Quelles en sont les conséquences?

Ce nouvel article ne manquera pas d'amener des controverses insolubles, qu'entend-on par « les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort »?

Sur quelles bases ces exigences élémentaires seront-elles appréciées? Sera-ce in abstracto ou in concreto?

Cela dépendra-t-il de la ville, du quartier, de la rue de l'ancienneté de la maison?

L'appréciation devra-t-elle être globale ou point par point. Le caractère modéré, bas voire ridicule du loyer pourra-t-il venir en compensation d'une sécurité, d'une salubrité ou d'un confort amoindri?

Le caractère impératif de cet article est-il compatible avec les accords pris entre parties en application de l'article 8 de la même section?

Rien de tout cela n'est précisé. Nous allons droit vers un gouvernement des juges... ou des experts désignés par les juges.

Tel expert vivant modestement et se contentant de peu aura évidemment une appréciation différente des notions de sécurité, salubrité et surtout de confort. Un autre expert, vivant des le luxe et habitué à un grand confort, par tradition familiale par exemple, aura nécessaire une appréciation différente des notions visées au nouvel article 2. Si

State voor artikel 1 van de nieuwe afdeling II op die wijze te redigeren. Daaruit volgt dat het derde lid overbodig is en dient weg te vallen.

N° 55 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 2 aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :

« Om het verhuurde goed aan die elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid te doen beantwoorden kunnen de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst of / en later overeenkomen dat de huurder de uitvoering van en de kosten voor de nodige werken op zich neemt ».

VERANTWOORDING

Volgens de nieuwe formulering van artikel 2 van het ontwerp moet het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid beantwoorden.

Dat nieuwe artikel is in zekere zin een aanvulling en verduidelijking van het huidige eerste lid van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, dat luidt als volgt : « De huurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren ».

Dat artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek is geen gebiedend voorschrift en is algemeen van toepassing op de verhuring van goederen aangezien het ook voorkomt in Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het bovenvermelde nieuwe artikel, dat dus in Afdeling II van de bovengenoemde Titel VIII zal voorkomen, zal dan ook alleen op het hoofdverhuur van de huurder toepasselijk zijn. Artikel 12 van de genoemde Afdeling II bepaalt dat dat artikel van dwingend recht is. Wat zijn de gevolgen daarvan?

Dat nieuwe artikel zal onvermijdelijk onoplosbare betwistingen tot gevolg hebben. Wat zijn « elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en comfort »?

Hoe zullen die elementaire vereisten beoordeeld worden? In abstracto of in concreto?

Zal dat afhankelijk zijn van de stad, de wijk, de straat, de ouderdom van het huis?

Moeten die vereisten globaal of punt na punt worden beoordeeld? Kan een matige, lage of zelfs belachelijke huurprijs minder veiligheid, gezondheid en comfort compenseren?

Is de gebiedende aard van het artikel verenigbaar met de afspraken van de partijen met toepassing van artikel 8 van dezelfde afdeling?

Over al die dingen is niets bepaald. Aldus stevenen wij af op een regering van rechters... of van door de rechters aangewezen deskundigen.

Een deskundige die bescheiden leeft en met weinig tevreden is, zal uiteraard een andere opvatting hebben van de begrippen veiligheid, gezondheid en vooral comfort dan een volgens bijvoorbeeld een familiale traditie in weelde levende expert die veel comfort gewoon is. Als artikel 2 goedgekeurd wordt en zijn gebiedende aard behoudt, krijgen wij in de

cet article est adopté et s'il garde son caractère impératif, nous aurons donc des différences de jurisprudence qui découleront de la personnalité de juge qui sera amené à appliquer cet article et celle de l'expert que ce juge serait amené à désigner; l'insécurité juridique sera totale, les décisions dépendant non pas d'une application de la loi, mais du fait qu'il s'agira d'une décision rendue dans le même canton, par le juge effectif, un juge suppléant (il y en a souvent plusieurs dans un même canton) et sur avis d'un des experts (parfois 4 ou 5) généralement désigné par le juge de paix.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 56 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre principal)

Art. 2

Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. — § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue dans le bail, celui-ci est présumé conclu pour une durée de trois années prenant cours à la date convenue au bail et, si cette date d'entrée en vigueur n'est pas définie, elle peut être établie par toute voie de droit, témoignage compris. Si cette preuve ne peut être établie, la durée du bail se compte à partir de la date d'entrée dans les lieux, celle-ci pouvant, à son tour être établie par toute voie de droit, témoignage compris.

A l'issue des trois ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur; à défaut, le bail est reconduit pour un même terme de 3 années.

§ 2. Si un bail est conclu pour une durée déterminée, les parties peuvent convenir d'une ou plusieurs échéances intermédiaires.

Le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail à chaque échéance, intermédiaire ou non, moyennant un préavis d'au moins 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur.

A défaut de préavis donné dans ce délai, à chaque échéance intermédiaire, le bail se poursuit jusqu'à l'échéance suivante.

A défaut de préavis donné dans ce délai de 6 mois ou de 3 mois, lors de la dernière échéance, il s'opère un nouveau bail aux mêmes conditions, sous réserve de la durée dont l'effet est réglé par le paragraphe 1 ci-avant.

§ 3. Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il paiera au bailleur une indemnité égale à trois mois de loyer augmentée du montant des charges

rechtspraak verschillen naar gelang van de persoonlijkheid van de rechter die voor de toepassing van het artikel moet zorgen, en van de door de rechter aangewezen deskundige. Wij vervallen aldus in algehele rechtsonzekerheid daar de uitspraak niet afhankelijk zal zijn van de wetbepalingen, maar van het feit dat zij, zelfs in hetzelfde kanton, geveld is door de werkende rechter of door een plaatsvervangende rechter (in eenzelfde kanton zijn er vaak verscheidene), en dan nog op advies van een van de deskundigen (soms 4 of 5) die doorgaans door de vrederechter worden aangewezen.

N° 56 VAN DE HEER GOL c.s.
(In hocflorde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — § 1. Als in de huurovereenkomst geen duur is vastgelegd, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor de duur van drie jaar, ingaande op de in de huurovereenkomst vastgestelde datum en, als die aanvangsdatum niet is bepaald, kan hij met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld. Als dat bewijs niet kan worden geleverd, gaat de huurovereenkomst in op de datum dat het goed is betrokken, en die kan eveneens met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld.

Na verloop van drie jaar kan de verhuurder of de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken mits een opzegging van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder; anders wordt de huurovereenkomst voor eenzelfde termijn van drie jaar vernieuwd.

§ 2. Als een huurovereenkomst voor een bepaalde duur wordt gesloten, kunnen de partijen één of meer tussentijdse vervaldagen overeenkomen.

De verhuurder of de huurder kan op elke, al dan niet tussentijdse vervaldag de huurovereenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

Als binnen die termijn geen opzegging is gedaan, loopt de huurovereenkomst bij elke tussentijdse vervaldag door tot de volgende vervaldag.

Als bij de laatste vervaldag binnen die termijn van zes of van drie maanden geen opzegging is gedaan, gaat een nieuwe huurovereenkomst in onder dezelfde voorwaarden, maar waarvan de duur bij § 1 hierboven is geregeld.

§ 3. Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vervroegd wenst te beëindigen, betaalt hij aan de verhuurder een schadeloosstelling van drie maanden

correspondant aux 3 mois qui suivent la rupture du bail.

JUSTIFICATION

1. Les durées de 9 ans voire 18 ans ou davantage, prévues par l'article 3 du projet étant beaucoup trop longues comme exposé ci-après, l'amendement remplace tout l'article en le simplifiant considérablement pour adopter, pour les baux à durée indéterminée, les durées légales de trois ans automatiquement renouvelable sauf préavis, durées pendant lesquelles la sécurité d'occupation du preneur est totale, même pour occupation personnelle ou travaux, ce qui n'est pas le cas dans le projet. Pour les baux à durée déterminée, les parties peuvent conclure comme elles l'entendent, mais à défaut de préavis, le bail est reconduit pour la même durée.

2. Dans le projet de loi (article 3 de la nouvelle section), les baux auraient tous une durée de 9 ans au moins, car si on n'y met pas fin, ils sont automatiquement et légalement reconduits pour 9 ans. Les critiques à ce sujet sont les suivantes :

a) Ces très longues durées (9 ans, 18 ans...) vont à contre courant du phénomène de mobilité croissante à l'aube du grand marché de 1992.

b) Il est illogique de vouloir, en même temps, pour une seule des parties, et la stabilité (9 ans et plus) et la mobilité (3 mois sans indemnités si l'occupation est de 3 ans). Le déséquilibre est énorme sans tenir compte d'une gestion devenue aléatoire, du manque à gagner en cas de vide, des risques liés aux preneurs insolvable ou disparus, et cetera.

c) Ces très longues durées sont contraires au caractère « intuitu personae » de la plupart des baux de logement : au cours de ces longues durées, un preneur peut avoir changé d'état civil, son mode de vie est devenu différent de même que sa solvabilité, des garanties éventuelles peuvent avoir disparu ou vouloir se récuser. De plus, les conditions avantageuses que le bailleur a consenties (par exemple, à un jeune) peuvent ne plus se justifier (si ce locataire a fait fortune par exemple).

d) Usant des dispositions légales, les locataires se maintiendront le plus longtemps possible dans les lieux loués à bas loyer même si ces locaux ne leur sont plus nécessaires, les candidats locataires, surtout les jeunes, en seront les victimes.

e) Les investisseurs vont se détourner du secteur du logement pour choisir des créneaux plus lucratifs : immeubles commerciaux ou de bureaux, voire encore des placements mobiliers. C'est le contraire de ce que les autorités désirent et le secteur logement connaîtra une crise

huur, verhoogd met het bedrag van de kosten, die overeenstemmen met de drie maanden die op het verbreken van de huurovereenkomst volgen. »

VERANTWOORDING

1. Zoals hieronder wordt uiteengezet, zijn de in artikel 3 van het ontwerp genoemde termijnen van respectievelijk 9, 18 jaar of meer veel te lang. Derhalve wordt met dit amendement de vervanging van het hele artikel beoogd. Het is met name de bedoeling het artikel aanzienlijk te vereenvoudigen, teneinde voor de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur de wettelijke termijn van drie jaar, die bij ontstentenis van een opzegging automatisch verlengbaar is, aan te nemen. In tegenstelling tot wat in het ontwerp is bepaald, heeft de huurder gedurende deze termijn absolute woonzekerheid, zelfs indien de eigenaar het goed zelf wil bewonen of er werken wil uitvoeren. Met betrekking tot de huurovereenkomsten voor een bepaalde duur kunnen de partijen naar goeddunken een termijn overeenkomen; wordt de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt zij met dezelfde termijn verlengd.

2. In het wetsontwerp (artikel 3 van de nieuwe afdeling) gelden alle overeenkomsten voor ten minste negen jaar. Wanneer aan de overeenkomst geen einde wordt gemaakt, wordt deze termijn immers op automatische en wettelijke wijze met negen jaar verlengd. Die bepaling is vatbaar voor heel wat kritiek :

a) De uiterst lange termijnen (9 jaar, 18 jaar, ...) druisen in tegen het verschijnsel van toenemende mobiliteit dat in het vooruitzicht van de eengemaakte markt van 1992 zijn intrede doet.

b) Het gaat tegen iedere logica in, om ten gunste van een der partijen, zowel stabiliteit (ten minste 9 jaar) als mobiliteit (3 maanden zonder schadevergoeding ingeval het gehuurde goed gedurende 3 jaar is bewoond) tot stand te willen brengen. Dit veroorzaakt een enorme wanverhouding; bovendien wordt het beheer onzeker, ontstaat het risico van inkomstenderving bij leegstand, alsmede van insolventie van de huurder of diens mogelijke verdwijning enzovoort.

c) Met de zeer lange huurtermijnen wordt in de meeste gevallen afbreuk gedaan aan het adagium dat een huurovereenkomst « intuitu personae » wordt aangegaan : het is niet uitgesloten dat gedurende deze lange huurtermijnen wijzigingen optreden in de burgerlijke staat, de levenswijze of de solvabiliteit van de huurder, dat eventuele waarborgen verdwijnen, of dat de huurder zich aan zijn verantwoordelijkheid onttrekt. Voorts bestaat de mogelijkheid dat sommige gunstvoorwaarden die de verhuurder aan de (bijvoorbeeld) jonge huurder toekent, niet langer verantwoord zijn (bijvoorbeeld omdat de huurder ondertussen rijk is geworden).

d) Door van de wettelijke bepalingen gebruik te maken, zullen de huurders zo lang mogelijk tegen een lage huurprijs het gehuurde goed blijven bewonen, zelfs wanneer zij het pand niet langer nodig hebben. Degenen die een woning wensen te huren, en met name de jongeren, zullen de grootste slachtoffers daarvan zijn.

e) De investeerders zullen zich van de huisvestingssector afwenden, en opteren voor winstgeverder mogelijkheden, zoals handelspanden en kantoorgebouwen, of zelfs beleggingen in roerend goed. Dat is het tegenovergestelde van wat de overheid nastreeft, en het zal tot een ernstige

profonde et de nombreuses pertes d'emploi. En final, la rareté de l'offre fera monter les loyers ce qui est encore une fois, à l'opposé du but recherché.

f) Pour tenter de pallier les très graves inconvénients ci-dessus, le projet a prévu quelques possibilités mais celles-ci ont, à leur tour des inconvénients :

— au paragraphe 2 de l'article 3, le projet prévoit qu'à la fin de chaque triennat, le bailleur peut donner congé pour occupation personnelle. Toutefois, le preneur peut alors demander une prorogation (article 11) ce qui rend la gestion du bailleur tout à fait aléatoire;

— ce même paragraphe 2 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation possible précitée, les formalités précitées sont nombreuses difficiles, très coûteuses, voire impossibles à satisfaire, ce qui touchera très durement les propriétaires. Ainsi, si un immeuble comporte quatre locataires, les triennats ne coïncideront pas, il sera dès lors impossible de satisfaire aux conditions cumulatives de l'article 3 visé ici au point de vue des délais de début et d'achèvement des travaux. En effet, pour un tel immeuble, il faudra laisser certains appartements vides pendant 2 ans ce qui est des plus ruineux puis seulement espérer commencer, sans avoir de certitudes au sujet des permis de bâtir qui ne sont valables que pour un an (renouvelable une seule fois).

— Au paragraphe 3 de l'article 3, le projet prévoit que le bailleur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant de fortes indemnités et un long préavis, exigences qui n'existent nullement lorsque c'est le preneur qui quitte les lieux. Ce déséquilibre énorme n'est pas justifiable;

— Enfin, au paragraphe 5, le projet prévoit que les parties peuvent conclure des baux de trois ans maximum non renouvelable sauf pour une durée totale de 9 ans. C'est un carcan dont les parties ne peuvent pas sortir même si toutes deux le veulent ce qui est incroyable.

g) Enfin, si l'on adoptait l'optique du projet, il faudrait ajouter deux possibilités de rupture supplémentaire :

— si le bailleur entreprend des travaux rendant le bien impropre à tout logement;

— si le bailleur invoque des raisons précises et fondées rendant la poursuite du bail impossible : dissensions constantes, modifications du type d'occupation, brutalité, plainte des voisins, inconduite du preneur, et cetera; toutes choses qui ne sont pas nécessairement couvertes par la notion de motifs graves qui eux permettent, en principe, la résiliation du bail devant le Juge de Paix.

h) Les dispositions de cet article 3 sont beaucoup trop compliquées pour « l'homme de la rue ». Le recours aux avocats derrière la Justice deviendra la règle ce qui est très coûteux pour les parties et encombrera les prétoires.

3. Le présent amendement simplifie radicalement l'article 3 en ramenant la durée légale des baux à durée indé-

crisis in de huisvestingssector en de teloorgang van een groot aantal banen leiden. Ten slotte zal het schaarse aanbod tot een verhoging van de huurprijzen leiden; ook dat staat haaks op het beoogde doel.

f) Het wetsontwerp biedt een aantal mogelijkheden om de bovengenoemde ernstige nadelen te verhelpen. Die mogelijkheden hebben evenwel zelf ook nadelige kanten :

— in artikel 3, § 2, van het ontwerp is bepaald dat de verhuurder op het einde van iedere driejarige periode de huurovereenkomst kan opzeggen, teneinde het goed zelf te bewonen. De huurder kan in dat geval evenwel een verlenging van de huurperiode vragen (artikel 11), waardoor het beheer van de verhuurder erg onzeker wordt;

— in diezelfde § 2 is voorzien in de opzeggingsmogelijkheid met het oog op het uitvoeren van werken. Zoals hierboven reeds is vermeld, bestaat niet alleen de mogelijkheid tot verlenging, maar is tevens een groot aantal omslachtige, dure ja zelfs onmogelijk te vervullen formaliteiten opgenomen, wat voor de eigenaars een zeer harde dobber zal zijn. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg dat voor een gebouw waarin vier huurders wonen en de driejarige perioden niet samengevallen, onmogelijk kan worden voldaan aan de cumulatieve voorwaarden inzake de termijn voor het begin en het einde van de werken, die in het hier bedoelde artikel 3 zijn opgesomd. Voor een dergelijk gebouw zal een aantal appartementen immers gedurende twee jaar moeten leegstaan, wat een catastrofe betekent. Pas na die termijn kan de eigenaar hopen met de voorgenomen werken te kunnen beginnen, zonder evenwel enige zekerheid te hebben omtrent de geldigheid van de bouwvergunningen, waarvan de duur één jaar bedraagt en deze kan slechts éénmaal worden verlengd.

— In artikel 3, § 3, van het ontwerp wordt bepaald dat de verhuurder de huurovereenkomst te allen tijde kan beëindigen met inachtneming van een lange opzeggingstermijn en mits hij een aanzienlijke vergoeding betaalt. Soortgelijke verplichtingen heeft de huurder die het goed wenst te verlaten, niet. Deze buitensporige wanverhouding is onverantwoord.

— In artikel 3, § 5, ten slotte wordt aan de partijen de mogelijkheid geboden een huurovereenkomst te sluiten voor een termijn van ten hoogste drie jaar, die niet verlengbaar is dan voor een totale duur negen jaar. Dit is een keurslijf waaruit merkwaardigerwijze voor geen van beide partijen, zelfs als zij dat wensen, een ontkomen bestaat.

g) Rekening houdend met de strekking van het ontwerp moeten ten slotte twee aanvullende mogelijkheden tot verbreking van de overeenkomst worden toegevoegd :

— ingeval de verhuurder werken laat uitvoeren waardoor het goed onbewoonbaar wordt;

— ingeval de verhuurder precieze en gegronde redenen aanvoert waardoor de huurovereenkomst niet kan worden voortgezet, zoals onophoudelijke conflicten, wijzigingen in de aard van de bewoning, grofheid, klachten van de burens, wangedrag van de huurder enzovoort. Dit alles valt niet noodzakelijkerwijze onder het begrip « ernstige redenen » op grond waarvan in beginsel bij de vrederechter om opzegging van de huurovereenkomst kan worden verzocht.

h) De bepalingen van artikel 3 zijn te ingewikkeld voor « Jan met de pet ». Als algemene regel zal gelden dat advocaten moeten worden ingeschakeld, wat tot grote kosten voor de partijen en overbelasting van de rechtbanken zal leiden.

3. Dit amendement heeft tot doel artikel 3 drastisch te vereenvoudigen door de wettelijke termijn van de huurover-

minée à 3 ans, renouvelable. Cette durée étant raisonnable et conforme à la pratique courante, il n'y a plus lieu de faire intervenir une quelconque interruption par le bailleur pour occupation personnelle ou travaux, ou sans motifs quelconques moyennant indemnités. La sécurité du preneur est donc totale pendant une période de trois ans au moins. Il est ensuite évident que les parties prolongeront le bail, si elles s'entendent. Le seul « risque » était une adaptation du loyer mais celle-ci est inévitable dans un régime d'économie de marché, et, est d'ailleurs prévue sous une autre forme mais beaucoup plus compliquée et coûteuse à l'article 7 du projet.

4. Le paragraphe 2 de l'amendement prévoit la liberté contractuelle de baux à durée déterminée, qui peuvent de plus comporter des échéances intermédiaires, telles le 3, 6, 9 actuel. De plus, pour assurer la sécurité des parties et spécialement du preneur, ces baux sont reconduits automatiquement, sauf préavis d'une des parties.

5. Le paragraphe 3 permet enfin au seul preneur de rompre le bail à tout moment moyennant indemnités pour des circonstances exceptionnelles.

N° 57 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. — § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue pour le bail du logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur, le bail est présumé conclu pour une période de 3-6-9 années prenant cours à la date de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, à la date de l'inscription du locataire dans les registres de la population. La date d'entrée dans les lieux peut être déterminée par toute voie de droit, témoins compris.

A la fin du premier et du deuxième triennat de chaque période de 9 ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur.

§ 2. Un logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur peut être loué pour une période déterminée. Si les parties ont convenu d'une ou plusieurs échéances intermédiaires au bail, le bailleur ou le preneur ne peut mettre fin au bail que moyennant respectivement un préavis de 6 mois et de 3 mois.

Au terme de la durée fixée par les parties au bail, le bail est reconduit pour une même durée si à l'échéance le preneur est laissé dans les lieux. Cette reconduction s'applique également aux échéances intermédiaires.

eenkomsten voor onbepaalde duur tot een driejarige verlengbare periode te beperken. Dit is een redelijke en bovendien gebruikelijke termijn en zo zal de verhuurder de overeenkomst niet langer hoeven op te zeggen, om het goed zelf te bewonen of er werken uit te voeren, of zelfs zonder enige reden, dit laatste mits hij een vergoeding betaalt. De huurder heeft derhalve absolute woonzekerheid gedurende een periode van ten minste drie jaar. Voorts spreekt het vanzelf dat de partijen de huurovereenkomst zullen verlengen, wanneer zij het met elkaar kunnen vinden. Het enige « risico » bestaat er dan in dat de huurprijs wordt aangepast, doch zulks kan in een markteconomie niet worden vermeden. Op grond van artikel 7 van het ontwerp bestaat deze mogelijkheid overigens, zij het dan in een ingewikkelder en duurdere vorm.

4. In § 2 van het amendement wordt voorzien in de vrijheid om huurovereenkomsten voor een bepaalde duur te sluiten met de mogelijkheid van tussentijdse vervaldagen, zoals de huidige 3, 6 en 9 jaar. Deze huurovereenkomsten worden automatisch verlengd, teneinde de zekerheid voor beide partijen, en in het bijzonder voor de huurder te garanderen, behoudens opzegging door een der partijen.

5. Op grond van § 3 ten slotte wordt alleen aan de huurder de mogelijkheid geboden de huurovereenkomst te allen tijde wegens uitzonderlijke omstandigheden op te zeggen, op voorwaarde dat hij schadevergoeding betaalt.

N° 57 VAN DE HEER GOL c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — § 1. Indien in de huurovereenkomst voor een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geen duur is overeengekomen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van 3-6-9 jaar, ingaande op de datum waarop het goed wordt betrokken of anders op de datum van inschrijving van de huurder in de bevolkingsregisters. De datum waarop het goed is betrokken, kan worden vastgesteld met alle middelen, met inbegrip van getuigen.

Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode van elke termijn van negen jaar kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

§ 2. Een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan voor een bepaalde periode worden verhuurd. Als de partijen in de huurovereenkomst een of meer tussentijdse vervaldagen zijn overeengekomen, kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met een opzegging van onderscheidenlijk zes of drie maanden.

Na het verstrijken van de door de partijen in de huurovereenkomst vastgestelde duur wordt de overeenkomst voor dezelfde duur vernieuwd, als de huurder in het goed is gelaten. Die verlenging geldt eveneens voor de tussentijdse vervaldagen.

Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il doit adresser au bailleur un renom de 3 mois et il paiera en outre à ce dernier une indemnité égale à 3 mois de loyer augmentée du montant des charges correspondant aux 3 mois qui suivent la rupture du bail.

JUSTIFICATION

1. Les durées de 9 ans voire 18 ans ou davantage, prévues par l'article 3 du projet étant beaucoup trop longues comme exposé ci-après, l'amendement remplace tout l'article en le simplifiant considérablement pour adopter, pour les baux à durée indéterminée, les durées légales de trois ans automatiquement renouvelables sauf préavis, durées pendant lesquelles la sécurité d'occupation du preneur est totale, même pour occupation personnelle ou travaux, ce qui n'est pas le cas dans le projet. Pour les baux à durée déterminée, les parties peuvent conclure comme elles l'entendent, mais à défaut de préavis, le bail est reconduit pour la même durée.

2. Dans le projet de loi (article III de la nouvelle section), les baux auraient tous une durée de 9 ans au moins, car si on n'y met pas fin, ils sont automatiquement et légalement reconduits pour 9 ans. Les critiques à ce sujet sont les suivantes :

a) Ces très longues durées (9 ans, 18 ans, ...) vont à contre courant du phénomène de mobilité croissante à l'aube du grand marché de 1992;

b) Il est illogique de vouloir, en même temps, pour une seule des parties, et la stabilité (9 ans et plus) et la mobilité (3 mois sans indemnités si l'occupation est de 3 ans). Le déséquilibre est énorme sans tenir compte d'une gestion devenue aléatoire, du manque à gagner en cas de vide, des risques liés aux preneurs insolvables ou disparus, etc.

c) Ces très longues durées sont contraires au caractère « intuitu personae » de la plupart des baux de logement : au cours de ces longues durées, un preneur peut avoir changé d'état civil, son mode de vie est devenu différent de même que sa solvabilité, des garanties éventuelles peuvent avoir disparu ou vouloir se récuser. De plus, les conditions avantageuses que le bailleur a consenties (par exemple, à un jeune) peuvent ne plus se justifier (si ce locataire a fait fortune par exemple).

d) Usant des dispositions légales, les locataires se maintiendront le plus longtemps possible dans les lieux loués à bas loyer même si ces locaux ne leur sont plus nécessaires, les candidats locataires, surtout les jeunes, en seront les victimes.

e) Les investisseurs vont se détourner du secteur du logement pour choisir des créneaux plus lucratifs : immeubles commerciaux ou de bureaux, voire encore des placements mobiliers. C'est le contraire de ce que les autorités désirent et le secteur logement connaîtra une crise profonde et de nombreuses pertes d'emploi.

En final, la rareté de l'offre fera monter les loyers ce qui est encore une fois, à l'opposé du but recherché.

f) Pour tenter de pallier les très graves inconvénients ci-dessus, le projet a prévu quelques possibilités mais celles-ci ont, à leur tour, des inconvénients :

Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vervroegd wenst te beëindigen, moet hij de verhuurder een opzegging van drie maanden zenden en hem bovendien een schadeloosstelling van drie maanden huur betalen, verhoogd met het bedrag van de kosten die overeenstemmen met de drie maanden die op de contractbreuk volgen.

VERANTWOORDING

1. Daar de duur van 9 en zelfs 18 jaar of langer waarin artikel 3 van het ontwerp voorziet, zoals verder uiteengezet, veel te lang is, wordt met het amendement het hele artikel vervangen en aanzienlijk vereenvoudigd. Voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur wordt de wettelijke looptijd van drie jaar, die zonder opzegging automatisch vernieuwd wordt, aangenomen en heel die tijd heeft de huurder algehele woonzekerheid, zelfs als de verhuurder het goed zelf wil bewonen of er werken laten uitvoeren, wat in het ontwerp niet het geval is. Voor huurovereenkomsten met welbepaalde duur, kunnen de partijen overeenkomen wat zij wensen, maar zonder opzegging wordt de huurovereenkomst voor dezelfde duur verlengd.

2. In het wetsontwerp (art. 3 van de nieuwe afdeling) zouden alle huurovereenkomsten een looptijd van ten minste 9 jaar hebben, want als zij niet opgezegd worden, worden zij automatisch en wettelijk voor 9 jaar vernieuwd. Die bepaling is voor heel wat kritiek vatbaar :

a) Die zeer lange looptijden (9 jaar, 18 jaar,...) gaan regelrecht in tegen de toenemende mobiliteit bij het aantrekken van de grote eenheidsmarkt van 1992;

b) Het is onredelijk voor eenzelfde partij tegelijk stabiliteit (9 jaar en meer) en mobiliteit (3 maanden zonder vergoeding na 3 jaar bewoning) te willen. Er ontstaat een grote wanverhouding, het beheer wordt onzeker, er is risico voor winstderving bij leegstand, er zijn risico's met insolvente of verdwenen huurders enz.

c) Die zeer lange looptijden zijn strijdig met het feit dat de meeste huurovereenkomsten voor woningen « intuitu personae » worden gesloten : tijdens die lange looptijd kan de burgerlijke staat, de levenswijze en de gegoedheid van de huurder veranderen, mogelijke borgen kunnen overleden zijn of zich willen verschonen. Ook kunnen voordelige voorwaarden die de verhuurder toestond (bij voorbeeld aan een jongere), niet meer gewettigd zijn (als de huurder bij voorbeeld rijk is geworden).

d) Gebruik makend van de wetsbepalingen zullen huurders zo lang mogelijk in het verhuurde pand met lage huur blijven, zelfs als zij dat niet meer nodig hebben. Andere kandidaat-huurders, en vooral jongeren, zullen daarvan het slachtoffer zijn.

e) Investeerders zullen zich van de woningsector afwenden en meer renderende mogelijkheden zoeken : handelsruimten of kantoorgebouwen, of zelfs beleggingen in roerend goed. Dat is het tegenovergestelde van wat de overheid wenst en de woningsector gaat een diepe crisis en een groot verlies aan werkgelegenheid tegemoet.

Ten slotte zal het schaarse aanbod de huurprijzen doen stijgen, wat weer het tegengestelde van het beoogde doel is.

f) Om de bovenvermelde zeer ernstige bezwaren te verhelpen schept het ontwerp enkele mogelijkheden, maar ook daar zijn nadelige aspecten aan verbonden :

— Au paragraphe 2 de l'article 3, le projet prévoit qu'à la fin de chaque triennat, le bailleur peut donner congé pour occupation personnelle. Toutefois, le preneur peut alors demander une prorogation (article 11), ce qui rend la gestion du bailleur tout à fait aléatoire.

— Ce même paragraphe 2 prévoit un congé pour gros travaux. Outre la prorogation possible précitée, les formalités précitées sont nombreuses et difficiles, très coûteuses, voire impossibles à satisfaire, ce qui touchera très durement les propriétaires. Ainsi, si un immeuble comporte, quatre locataires, les triennats ne coïncideront pas, il sera dès lors impossible de satisfaire aux conditions cumulatives de l'article 3 visé ici au point de vue des délais de début et d'achèvement des travaux. En effet, pour un tel immeuble, il faudra laisser certains appartements vides pendant 2 ans, ce qui est des plus ruineux, puis seulement espérer commencer, sans avoir de certitude au sujet des permis de bâtir qui ne sont valables que pour un an (renouvelable une seule fois).

— Au paragraphe 3 de l'article 3, le projet prévoit que le bailleur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant de fortes indemnités et un long préavis, exigences qui n'existent nullement lorsque c'est le preneur qui quitte les lieux. Ce déséquilibre énorme n'est pas justifiable.

— Enfin, au paragraphe 5, le projet prévoit que les parties peuvent conclure des baux de trois ans maximum non renouvelables sauf pour une durée totale de 9 ans. C'est un carcan dont les parties ne peuvent pas sortir même si toutes deux le veulent ce qui est incroyable.

g) Enfin, si l'on adoptait l'optique du projet, il faudrait ajouter deux possibilités de rupture supplémentaire :

— Si le bailleur entreprend des travaux rendant le bien impropre à tout logement;

— Si le bailleur invoque des raisons précises et fondées rendant la poursuite du bail impossible : dissensions constantes, modifications du type d'occupation, brutalité, plainte des voisins, inconduite du preneur, etc.; toutes choses qui ne sont pas nécessairement couvertes par la notion de motifs graves qui eux permettent, en principe, la résiliation du bail devant le Juge de Paix.

h) Les dispositions de cet article 3 sont beaucoup trop compliquées pour « l'homme de la rue ». Le recours aux avocats derrière la Justice deviendra la règle ce qui est très coûteux pour les parties et encombrera les prétoires.

3. Les paragraphes 1^{er} et 2 limitent la portée de la protection du logement familial, aux habitations non meublées, ce qui correspond à la pratique.

4. De même, la pratique du 3-6-9 est maintenue, chaque partie pouvant se libérer à la fin d'un triennat. Il n'y a pas de « reconduction », c'est le même bail qui se poursuit jusqu'à la fin des 9 ans, ensuite, sauf préavis, un nouveau bail 3-6-9 débute légalement.

5. Au paragraphe 3, il est spécifié clairement qu'en cas de rupture du bail, faculté réservée au seul preneur, celui-ci doit renvoyer au bailleur un préavis de trois mois.

— Paragraaf 2 van artikel 3 bepaalt dat de verhuurder op het einde van elke driejarige periode de huur kan opzeggen voor persoonlijke bewoning. De huurder kan dan echter om verlenging verzoeken (art. 11), wat het beheer voor de verhuurder erg onzeker maakt.

— Paragraaf 2 voorziet ook in opzegging wegens grote werkzaamheden. Ook dan is bovenvermelde verlenging mogelijk, maar de talrijke formaliteiten zijn zo ingewikkeld en zo kostelijk, om niet te zeggen onmogelijk te voldoen, dat ze voor de eigenaars zeer hard zullen aankomen. Als een gebouw bijvoorbeeld door vier huurders bewoond wordt, vallen de driejarige perioden niet samen zodat aan de verschillende voorwaarden van artikel 3 niet te voldoen is op het stuk van de termijnen voor begin en einde van de werkzaamheden. Voor een dergelijk gebouw zouden sommige appartementen twee jaar leeg moeten blijven staan, wat een catastrofe is, om dan misschien pas te kunnen beginnen zonder enige zekerheid inzake bouwvergunning, die slechts een jaar geldig is (en één enkele maal vernieuwbaar).

— Paragraaf 3 van artikel 3 bepaalt dat de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen met inachtneming van een lange opzegging en betaling van een forse vergoeding. Wanneer de huurder het goed verlaat, bestaan die voorwaarden niet. Die wanverhouding is niet te rechtvaardigen.

— Paragraaf 5 ten slotte bepaalt dat de partijen huurovereenkomsten van maximum drie jaar kunnen sluiten die niet vernieuwbaar zijn, tenzij voor een totale duur van negen jaar. Uit dat dwangbuis raken de partijen merkwaardigerwijs niet uit, zelfs niet als beiden dat wensen.

g) Rekening houdend met de strekking van het ontwerp, zou in twee bijkomende mogelijkheden tot verbreking moeten worden voorzien :

— Als de verhuurder werken onderneemt die het goed onbewoonbaar maken;

— Als de verhuurder welbepaalde en gegronde redenen inroept die voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maken : onophoudelijke conflicten, wijzigingen in de aard van de bewoning, grofheid, burenklacht, wangedrag van de huurder enz. Dat alles valt niet noodzakelijk onder het begrip « ernstige redenen », op grond waarvan in beginsel opzegging van de huurovereenkomst aan de vrederechter kan worden gevraagd.

h) De bepalingen van artikel 3 zijn voor « Jan met de pet » te ingewikkeld. Er zullen in de regel advocaten moeten worden ingeschakeld, wat zeer duur is voor de partijen en de rechtbanken zal overbelasten.

3. De §§ 1 en 2 beperken de draagwijdte van de bescherming van de gezinswoning tot ongemeubelde woningen, wat aan de praktijk beantwoordt.

4. Ook de gebruikelijke 3-6-9 blijft behouden, waarbij elke partij zich op het einde van een driejarige periode kan vrijmaken. Er is geen « verlenging », dezelfde huurovereenkomst loopt verder tot het einde van de negen jaar, en zonder opzegging begint dan wettelijk een nieuwe huurovereenkomst van 3-6-9 jaar.

5. Paragraaf 3 bepaalt duidelijk dat bij verbreking van de huurovereenkomst — welke mogelijkheid alleen de huurder heeft — deze laatste de verhuurder een opzegging van drie maanden moet zenden.

N° 58 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. — § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue pour le bail du logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur, le bail est présumé conclu pour une période de neuf années prenant cours à la date de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, à la date de l'inscription du locataire dans les registres de la population.

La date d'entrée dans les lieux peut être déterminée par toute voie de droit, témoins compris.

A terme, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois; à défaut, le bail est reconduit pour un même terme de 9 ans.

A la fin du premier et du deuxième triennats, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis d'au moins 6 mois et aux conditions suivantes :

a) *s'il a l'intention, et en donne connaissance par écrit au preneur, d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien;*

b) *s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, en tout ou en partie, et si le coût des travaux dépasse trois années de loyer;*

c) *s'il justifie et notifie par écrit au preneur les raisons précises tirées de la dissension qui existerait entre lui et le preneur et qui rendraient impossible la poursuite du bail.*

A peine de déchéance, le preneur désireux de se maintenir dans le bien loué, dispose d'un délai de 30 jours à dater de la notification pour contester, par lettre recommandée, les raisons invoquées par le bailleur. Sauf accord exprès entre les parties, le bailleur saisit le Juge de paix endéans les 30 jours de la réception de la lettre recommandée du preneur. Le Juge de paix statue dans les deux mois. Le jugement est exécutoire.

N° 58 VAN DE HEER GOL c.s.

(In ondergeschikte orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — § 1. Indien in een huurovereenkomst voor een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geen duur is overeengekomen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar ingaande op de datum waarop het goed wordt betrokken, of anders, op de datum van inschrijving van de huurder in de bevolkingsregisters.

De datum waarop het goed is betrokken, kan worden vastgesteld met alle middelen, met inbegrip van getuigen.

Op het einde van de termijn kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden; bij ontstentenis daarvan wordt de huurovereenkomst met een zelfde periode van 9 jaar verlengd.

Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden en onder de volgende voorwaarden :

a) *indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en diens aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad, en hij de huurder van dit voornemen in kennis stelt; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen;*

b) *indien hij voornemens is het onroerend goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren en de kosten van de werken de huurprijs van drie jaar overschrijden;*

c) *indien hij de huurder schriftelijk in kennis stelt van de precieze redenen die uit een tussen hem en de huurder gerezen geschil zouden zijn voortgekomen, en de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maken, en hij deze redenen schriftelijk verantwoordt.*

De huurder die in het gehuurde goed wil blijven wonen, beschikt op straffe van verval over een termijn van dertig dagen te rekenen van de kennisgeving om bij aangetekend schrijven de door de verhuurder aangevoerde redenen te betwisten. Behoudens een uitdrukkelijk akkoord tussen beide partijen maakt de verhuurder de zaak binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven van de huurder aanhangig bij de vrederechter. Deze doet uitspraak binnen een termijn van twee maanden. Het vonnis is uitvoerbaar.

L'occupation mentionnée au a), doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Les travaux mentionnés au b), doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions et les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur ou l'acquéreur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent article.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Toutefois s'il est mis fin au bail avant l'expiration du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon qu'il est mis fin au bail au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation.

En cas d'aliénation du bien, le nouveau propriétaire pourra, dans un délai d'un mois à dater de l'acte authentique, mettre fin au bail moyennant préavis de six mois et pour autant qu'il se trouve dans les conditions prévues au § 2, a) et b), sous la même sanction que plus haut.

À l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au Juge de paix, la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le loyer révisé devra correspondre à la moyenne entre la valeur locative et le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Les frais d'expertise éventuels seront partagés entre le bailleur et le preneur.

L'action ne peut être intentée que durant une période allant de 9 à 6 mois avant l'expiration du triennat. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant.

Toute disposition contraire au présent paragraphe est nulle.

§ 2. Un logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur peut être loué pour une période déterminée.

De onder punt a) genoemde bewoning dient binnen drie maanden volgend op de ontruiming van het goed door de huurder plaats te hebben; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en ononderbroken worden bewoond.

De onder punt b) genoemde werken moeten worden aangevat binnen een periode van zes maanden en worden beëindigd binnen een periode van achttien maanden na de ontruiming van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, het goed niet bewoont of de werken niet uitvoert onder de genoemde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder of de koper verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de in dit artikel gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurovereenkomst evenwel voor het verstrijken van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of een maand huur naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.

In geval van vervreemding van het goed kan de nieuwe eigenaar binnen een termijn van een maand na het verlijden van de authentieke akte de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en voor zover aan de in § 2, onder de punten a) en b), genoemde voorwaarden is voldaan, op straffe van de bovengenoemde sanctie.

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode hebben de partijen het recht de vrederechter om herziening van de huurprijs te verzoeken, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 % hoger of lager is dan de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is.

De herziene huurprijs moet overeenstemmen met het gemiddelde van de huurwaarde en de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is. Eventuele kosten van een deskundigenonderzoek worden tussen de verhuurder en de huurder verdeeld.

De vordering kan slechts worden ingesteld tijdens een periode van negen tot zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs is van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.

Iedere bepaling die in strijd is met deze paragraaf, is nietig.

§ 2. Een niet-gemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan voor een bepaalde duur worden verhuurd.

Le bail est reconduit si le bailleur n'a pas confirmé la fin du bail par un préavis de 3 mois, 6 mois ou 9 mois selon qu'il est mis fin au bail pendant la période allant de 0 à 3 ans, de 3 ans à 6 ans ou de 6 ans à 9 ans à partir de la signature du bail.

Si les parties ont convenu d'échéances intermédiaires au bail, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de 12 mois. Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé d'un délai de trois mois.

Toutefois, s'il est mis fin au bail avant l'expiration du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon qu'il est mis fin au bail au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation.

Les parties peuvent convenir d'une augmentation de loyer pour autant que le loyer révisé ne soit pas supérieur à la moyenne entre la valeur locative et le loyer exigible au moment de la révision envisagée.

A défaut d'accord sur le montant de ce loyer révisé, les parties peuvent se pourvoir devant le Juge de paix, avant l'expiration de chacune des échéances intermédiaires à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

L'action ne peut être intentée que durant une période allant de 9 à 6 mois avant l'expiration de l'échéance intermédiaire. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour de cette échéance.

Toute disposition contraire au présent paragraphe est nulle.

§ 3. Pour tout bail tombant sous l'application des articles 1758bis et 1758ter, les parties peuvent convenir d'une augmentation extraordinaire du loyer en cours de bail pour autant que cette augmentation soit justifiée par une amélioration correspondante du bien loué ou des parties communes de l'immeuble et dont le coût est supporté par le bailleur.

JUSTIFICATION

Le présent amendement reprend en fait les propositions formulées par le centre d'Etudes Politiques et Sociales du PSC-CVP.

Propositions qui sont beaucoup moins extrémistes que celles formulées dans l'actuel projet de loi notamment quant à la durée du bail.

De huurovereenkomst wordt verlengd, indien de verhuurder heeft nagelaten de huurovereenkomst te beëindigen door middel van een opzegging van drie, zes of negen maanden, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd gedurende de periode van nul tot drie jaar, van drie tot zes jaar of van zes tot negen jaar volgend op de ondertekening van de huurovereenkomst.

Indien de partijen tussentijdse vervaldagen van de huurovereenkomst zijn overeengekomen, kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van twaalf maanden. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurovereenkomst evenwel, vóór het verstrijken van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of een maand huur, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.

De partijen kunnen overeenkomen de huur te verhogen, voor zover de herziene huur het gemiddelde van de huurwaarde en de huurprijs die op het tijdstip van de voorgenomen herziening eisbaar is, niet overschrijdt.

Bij gebreke van overeenkomst betreffende het bedrag van de herziene huurprijs kunnen de partijen zich voor het verstrijken van iedere tussentijdse vervaldag tot de vrederechter wenden, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 % hoger of lager is dan de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is.

De vordering kan slechts worden ingesteld tijdens een periode van negen tot zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs is van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.

Iedere bepaling die in strijd is met deze paragraaf is nietig.

§ 3. Voor iedere huurovereenkomst waarop de artikelen 1758bis en 1758ter van toepassing zijn, kunnen de partijen tijdens de huurperiode van buitengewone verhoging van de huurprijs overeenkomen, voor zover deze verhoging verantwoord is door daarmee overeenstemmende onderhoudswerken aan het goed of aan de gemene delen van het goed en de kosten door de verhuurder ten laste worden genomen. »

VERANTWOORDING

In dit amendement worden eigenlijk de voorstellen overgenomen zoals deze door het Centrum voor Economische en Politieke Studies van de CVP-PSC zijn geformuleerd.

Deze voorstellen zijn veel minder verregaand dan hetgeen, in het bijzonder met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst, in het onderhavige ontwerp wordt voorgesteld.

Dans ses motivations, le CEPESS s'exprimait notamment comme suit :

« C'est le souci de retrouver un équilibre entre la protection du locataire et les droits du propriétaire qui a guidé la commission CEPESS, laquelle a voulu rester attentive à ne pas renverser purement et simplement la situation qui, fin 1989, était particulièrement favorable aux propriétaires pour la rendre particulièrement favorable aux locataires.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 59 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

1) **Au § 3 de l'article 3 proposé, deuxième ligne, remplacer les mots « d'un triennat » par les mots « du premier triennat ».**

2) **Au § 3 de l'article 3 proposé, ajouter un troisième alinéa libellé comme suit :**

« Après l'expiration du premier triennat de la première période de 9 ans, le bailleur peut à tout moment mettre fin au bail, en donnant congé six mois d'avance et ce, sans indemnité, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, les ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré ».

JUSTIFICATION

Le préavis pour occupation personnelle.

S'il veut occuper personnellement le logement cédé en location, ou y effectuer des travaux de rénovation d'une valeur rigoureusement définie, le propriétaire doit attendre l'échéance de chaque triennat, avec un préavis de six mois.

On peut comprendre que cette disposition soit valable pour au moins le premier triennat. Mais, lorsque trois ans minimum d'occupation par le locataire se sont écoulés, ne pourrait-on pas autoriser le propriétaire qui désire occuper lui-même le logement (ou le faire occuper par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré) à faire partir son locataire, à tout moment, moyennant le préavis de six mois ?

E. VAN WEDDINGEN
M. FORET
W. DRAPS
J. GOL

In zijn toelichting brengt CEPESS met name het volgende naar voren :

« De commissie-CEPESS heeft zich laten leiden door de zorg het evenwicht tussen de bescherming van de huurder en de rechten van de eigenaar te herstellen. Zij heeft zich ervoor willen behoeden de situatie van einde 1989 gewoon om te keren, door een toestand waardoor de eigenaars sterk worden bevoordeeld, om te zetten in een toestand waardoor de huurders extra worden bevoordeeld. »

N° 59 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

1) **Op de tweede regel van § 3 van het voorgestelde artikel 3, de woorden « een driejarige periode » vervangen door de woorden « de eerste driejarige periode ».**

2) **Aan § 3 van het voorgestelde artikel 3 een derde lid toevoegen, luidend als volgt :**

« Na het verstrijken van de eerste driejarige periode van de eerste periode van negen jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst zonder vergoeding maar met een opzeggingstermijn van zes maanden beëindigen indien hij voornemens is om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te bewonen, of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. »

VERANTWOORDING

De eigenaar die het verhuurde pand persoonlijk wenst te bewonen of er renovatiewerken wil laten uitvoeren, waarvan de waarde streng is bepaald, moet wachten tot een driejarige periode is verstreken en een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen.

Het is begrijpelijk dat een dergelijke bepaling geldt voor de eerste driejarige periode. Nadat de huurder minstens drie jaar in het betrokken pand heeft gewoond, zou de eigenaar die zelf de woning wenst te betrekken (of ze door een familielid tot in de derde graad wil laten bewonen) zijn huurder evenwel te allen tijde moeten kunnen opzeggen, weliswaar met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden.

N° 60 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, remplacer le 3^e alinéa du paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« Si, à l'expiration d'une période de neuf années, le preneur est laissé dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit pour une durée égale à un an, les autres conditions étant celles du bail en cours ».

JUSTIFICATION

A la fin d'un bail, il est souhaitable que les parties se confirment, dans un délai large (trois mois au moins) leurs volontés respectives.

En l'absence de ce préavis, le bail ne devrait pas être reconduit pour une période de neuf années, mais pour une durée de une, deux ou trois années (à préciser), et ce indéfiniment en cas d'absence renouvelées de préavis.

Il résulte de ceci que le 3^e alinéa du paragraphe 1^{er} est à modifier tel que proposé ci-avant.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 61 DE M. FORET ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, remplacer le 3^e alinéa du paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« Si, à l'expiration d'une période de neuf années, le preneur est laissé dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit pour une durée égale à deux ans, les autres conditions étant celles du bail en cours. »

JUSTIFICATION

A la fin d'un bail, il est souhaitable que les parties se confirment, dans un délai large (trois mois au moins) leurs volontés respectives.

En l'absence de ce préavis, le bail ne devrait pas être reconduit pour une période de neuf années, mais pour une durée de une, deux ou trois années (à préciser), et ce indéfiniment en cas d'absence renouvelées de préavis.

Il résulte de ceci que le 3^e alinéa du paragraphe 1^{er} est à modifier tel que proposé ci-avant.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 60 VAN DE HEER GOL c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, het derde lid van § 1 vervangen door wat volgt :

« Indien na het verstrijken van een periode van negen jaar de huurder zonder verzet van de verhuurder het goed blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst verlengd voor de duur van één jaar; de overige voorwaarden zijn die van de lopende huurovereenkomst. »

VERANTWOORDING

Tegen het einde van een overeenkomst is het wenselijk dat beide partijen elkaar hun wederzijdse bedoelingen kenbaar maken en daartoe ruim de tijd krijgen (termijn van ten minste drie maanden).

Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, zou zij niet voor de duur van negen jaar, maar voor één, twee of drie jaar (nog nader te bepalen) moeten worden verlengd, en dat zolang de opzegging uitblijft.

Uit wat voorafgaat volgt dat het derde lid van § 1 moet worden gewijzigd zoals hierboven wordt voorgesteld.

N° 61 VAN DE HEER FORET c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, het derde lid van § 1 vervangen door wat volgt :

« Indien na het verstrijken van een periode van negen jaar de huurder zonder verzet van de verhuurder het goed blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst verlengd voor de duur van twee jaar; de overige voorwaarden zijn die van de lopende huurovereenkomst. »

VERANTWOORDING

Tegen het einde van een overeenkomst is het wenselijk dat beide partijen elkaar hun wederzijdse bedoelingen kenbaar maken en daartoe ruim de tijd krijgen (termijn van ten minste drie maanden).

Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, zou zij niet voor de duur van negen jaar, maar voor één, twee of drie jaar (nog nader te bepalen) moeten worden verlengd, en dat zolang de opzegging uitblijft.

Uit wat voorafgaat volgt dat het derde lid van § 1 moet worden gewijzigd zoals hierboven wordt voorgesteld.

N° 62 DE M. DRAPS ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, remplacer le 3^e alinéa du paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« Si, à l'expiration d'une période de neuf années, le preneur est laissé dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit pour une durée égale à trois ans les autres conditions étant celles du bail en cours. »

JUSTIFICATION

A la fin d'un bail, il est souhaitable que les parties se confirment, dans un délai large (trois mois au moins) leurs volontés respectives.

En l'absence de ce préavis, le bail ne devrait pas être reconduit pour une période de neuf années, mais pour une durée de une, deux ou trois années (à préciser), et ce indéfiniment en cas d'absence renouvelées de préavis.

Il résulte de ceci que le 3^e alinéa du paragraphe 1^{er} est à modifier tel que proposé ci-avant.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 63 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 2, troisième alinéa, entre le mot « preneur » et les mots « et rester » insérer les mots « ou dans les six mois qui suivent l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas où le preneur aurait quitté les lieux anticipativement ».

JUSTIFICATION

Il est question des « mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur ».

Ceci ne tient pas compte du fait que le bailleur peut avoir donné congé (avec 6 mois de préavis) mais que le preneur peut être alors parti anticipativement, il faut dès lors compléter le texte comme exposé ci-avant.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN

N° 62 VAN DE HEER FORET c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, het derde lid van § 1 vervangen door wat volgt :

« Indien na het verstrijken van een periode van negen jaar de huurder zonder verzet van de verhuurder het goed blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst verlengd voor de duur van drie jaar; de overige voorwaarden zijn die van de lopende huurovereenkomst. »

VERANTWOORDING

Tegen het einde van een overeenkomst is het wenselijk dat beide partijen elkaar hun wederzijdse bedoelingen kenbaar maken en daartoe ruim de tijd krijgen (termijn van tenminste drie maanden).

Indien de overeenkomst niet wordt opgezegd, zou zij niet voor de duur van negen jaar, maar voor één, twee of drie jaar (nog nader te bepalen) moeten worden verlengd, en dat zolang de opzegging uitblijft.

Uit wat voorafgaat volgt dat het derde lid van § 1 moet worden gewijzigd zoals hierboven wordt voorgesteld.

N° 63 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, derde lid, tussen de woorden « teruggave ervan » en de woorden « door de huurder », de woorden « of binnen zes maanden na het verstrijken van de opzegging of de opzeggingstermijn die de verhuurder heeft betekend ingeval de huurder het goed voortijdig verlaten heeft ».

VERANTWOORDING

Er is sprake van de « maanden na de teruggave van het goed door de huurder ».

Daarbij wordt het geval over het hoofd gezien waarbij de verhuurder (met een opzeggingstermijn van zes maanden) heeft opgezegd maar de huurder vervolgens voortijdig het goed verlaat. De tekst moet derhalve worden aangevuld, zoals hierboven wordt voorgesteld.

N° 64 DE M. DRAPS ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 2, troisième alinéa, remplacer les mots « deux ans » par les mots « un an ».

JUSTIFICATION

Le délai retenu dans le projet de loi est excessif. Il y a lieu dès lors de le réduire de 2 ans à 1 an.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 65 DE M. FORET ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 2, alinéa 4, supprimer le 1°.

JUSTIFICATION

Le bailleur n'a aucun titre ni compétence pour établir que les travaux respectent les dispositions légales en matières d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

On ne voit pas qui pourrait établir un pareil constat. Par ailleurs le preneur lui-même n'a également ni titre ni compétence dans ce domaine.

Il y aura donc là une source de litiges insolubles qui ne ferait que retarder les travaux visés.

Il y a en outre lieu de noter qu'actuellement par application de la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout particulier peut porter plainte auprès du Procureur du Roi pour non respect des dispositions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 66 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 2, alinéa 4, 3° :

N° 64 VAN DE HEER DRAPS c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, derde lid, de woorden « twee jaar » vervangen door de woorden « een jaar ».

VERANTWOORDING

Het wetsontwerp stelt een te lange termijn in uitzicht; deze moet derhalve van 2 op 1 jaar gebracht worden.

N° 65 VAN DE HEER FORET c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, vierde lid, het 1° weglaten.

VERANTWOORDING

De verhuurder is niet bevoegd om uit te maken of de werken worden uitgevoerd overeenkomstig de wets- en bestuursrechtelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Het is niet duidelijk wie daartoe bevoegd is. De huurder zelf beschikt in dat verband overigens over generlei hoedanigheid of bevoegdheid.

Zulks kan derhalve leiden tot onoplosbare problemen, waardoor de bedoelde werken alleen maar vertraging oplopen.

Er zij voorts op gewezen dat elke burger, met toepassing van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, thans bij de procureur des Konings klacht kan indienen indien hij meent dat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw niet wordt nageleefd.

N° 66 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, vierde lid, 3° :

- 1) **remplacer les mots** « trois années » **par les mots** « une année »;
- 2) **remplacer les mots** « deux années » **par les mots** « une année ».

JUSTIFICATION

Les montant retenus par le projet apparaissent comme excessifs. Il y a lieu dès lors de les réduire.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 67 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'alinéa 3 proposé, § 2, alinéa 6,

- 1) **remplacer les mots** « six mois » **par les mots** « un an »;
- 2) **remplacer les mots** « dix-huit mois » **par les mots** « deux ans ».

JUSTIFICATION

Le 3^e alinéa du b) (délais 6 mois/18 mois) est impossible à observer lorsque les travaux se rapportent à plusieurs logements. En effet leurs baux s'échelonnent sur de longues périodes auxquelles il faut ajouter le préavis de 6 mois.

Il n'est pas convenable d'incorporer des impossibilités notoires dans le Code Civil. En tout état de cause, le bailleur devrait laisser les lieux vides pendant des mois en supportant les charges d'où un manque de rentabilité. Pour rétablir l'équilibre, le bailleur demandera des loyers plus élevés. On arrive donc aux effets inverses des buts recherchés.

E. VAN WEDDINGEN
M. FORET
W. DRAPS
J. GOL

N° 68 DE M. DRAPS ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 2, compléter l'alinéa 6, par ce qui suit :

« dans les 6 mois qui suivent l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas où le preneur aurait quitté les lieux anticipativement ».

- 1) **de woorden** « drie jaar » **vervangen door de woorden** « een jaar »;
- 2) **de woorden** « twee jaar » **vervangen door de woorden** « een jaar ».

VERANTWOORDING

Het ontwerp stelt te hoge bedragen in uitzicht; deze moeten derhalve verlaagd worden.

N° 67 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, zesde lid,

- 1) **de woorden** « zes maanden » **vervangen door de woorden** « een jaar »;
- 2) **de woorden** « achttien maanden » **vervangen door de woorden** « twee jaar ».

VERANTWOORDING

Het bepaalde in het zesde lid (termijnen van 6 maanden/18 maanden) kan onmogelijk worden nageleefd als de werken op meer dan één woning betrekking hebben. De desbetreffende huurovereenkomsten zijn immers gespreid over lange perioden, waar nog eens de opzeggingstermijn van 6 maanden moet worden aan toegevoegd.

Het is ondenkbaar dat kennelijk onmogelijk na te leven bepalingen in het Burgerlijk Wetboek opgenomen worden. Voor de verhuurder zou dat hoe dan ook een maandenlange leegstand betekenen, terwijl hij toch de lasten moet dragen. Dat is niet rendabel. Om het evenwicht te herstellen, zal de verhuurder dan een hogere huurprijs vragen. Zodoende bereikt men eigenlijk het tegenovergestelde van wat men wil.

N° 68 VAN DE HEER DRAPS c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, zesde lid, tussen de woorden « De verhuurder moet » **en de woorden** « aan de huurder » **de volgende woorden invoegen :**

« binnen 6 maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of opzeggingstermijn ingeval de huurder het goed voortijdig verlaten heeft ».

JUSTIFICATION

Il est question des 6 mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Ceci ne tient pas compte du fait que le bailleur peut avoir donné congé (avec 6 mois de préavis) mais que le preneur peut être alors parti anticipativement, il faut donc ajouter à l'alinéa dont question une finale libellée comme exposé ci-avant.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 69 DE M. GOL ET CONSORTS

(A titre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, au § 2, septième alinéa, remplacer les mots « équivalente à dix-huit mois de loyer » par les mots « qui ne peut dépasser 12 mois de loyer ».

JUSTIFICATION

Une disposition du même type existe dans la loi relative à la protection du logement familial votée par le Parlement en décembre 1989. Dans son avis à son sujet, le Conseil d'Etat considère que pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faut mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Il est dès lors proposé de mentionner que l'indemnité ne peut dépasser 12 mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de 0 à 12 mois de loyer.

Il faut en outre éviter d'en arriver à procurer au locataire un véritable enrichissement sans cause.

Dans l'actuel projet de loi, il est proposé que cette indemnité soit au moins équivalente à 24 mois de loyer. Cela est tout à fait excessif. De plus, le paragraphe 3 de l'article 3 du présent projet de loi permet au bailleur sans attendre l'expiration d'un triennat, de mettre fin au bail à tout moment et sans motif moyennant un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité qui est au maximum de 12 mois de loyer.

Il n'y a donc aucune raison de prévoir au paragraphe 2, alinéa 4, de l'article 3, une pénalité plus importante.

N° 70 DE M. GOL ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 2, supprimer le huitième et dernier alinéa.

VERANTWOORDING

Er is sprake van de zes maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Daarbij wordt het geval over het hoofd gezien waarbij de verhuurder met een opzeggingstermijn van zes maanden heeft opgezegd, maar de huurder vervolgens voortijdig het goed verlaat. De bedoelde alinea moet dan ook met de bovenstaande zinsnede worden aangevuld.

N° 69 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In § 2, zevende lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « die gelijk is aan achttien maanden huur » vervangen door de woorden « die twaalf maanden huur niet mag overschrijden ».

VERANTWOORDING

Een gelijkaardige bepaling komt voor in de wet betreffende de bescherming van de gezinswoning die in december 1989 door het Parlement aangenomen werd. In zijn desbetreffend advies heeft de Raad van State als zijn mening te kennen gegeven dat, als men wil voorkomen dat de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid krijgt, het maximumbedrag van de vergoeding moet worden opgegeven.

Er wordt derhalve voorgesteld te preciseren dat de vergoeding niet meer dan 12 maanden huur mag bedragen. De vrederechter beschikt aldus over een waaier van mogelijkheden gaande van 0 tot 12 maanden huur.

Voorts moet worden voorkomen dat de huurder een onrechtmatige verrijking zou genieten.

In het wetsontwerp wordt voorgesteld dat die vergoeding ten minste gelijk zou zijn aan 24 maanden huur en dat is al te overdreven. Bovendien biedt § 3 van artikel 3 van het wetsontwerp de verhuurder de mogelijkheid om, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, zonder motivering en op om het even welk ogenblik de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden en mits hij een vergoeding van ten hoogste 12 maanden huur betaalt.

Er is dus geen reden waarom § 2, vierde lid, van artikel 3, in een zwaardere sanctie zou moeten voorzien.

N° 70 VAN DE HEER GOL c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 2, het achtste en laatste lid weglaten.

JUSTIFICATION

Ce texte fait du preneur, le juge des travaux effectués par le bailleur, dans des lieux avec lesquels il n'a plus rien à voir, et lui communique, en plus des renseignements qui ressortent à la vie privée. De telles dispositions sont à proscrire.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 71 DE M. FORET ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 3, premier alinéa, in fine, remplacer les mots « durant le premier, le deuxième ou le troisième triennat » par les mots « au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année du premier triennat ».

JUSTIFICATION

Le bailleur a ainsi sur base de cette disposition la possibilité de mettre fin au bail à tout moment et sans motif moyennant un congé de six mois. L'indemnité est néanmoins exorbitante puisqu'elle est de 12 mois de loyer, 9 mois ou 6 mois selon que le contrat prend fin le 1^{er}, le 2^e ou le 3^e triennat.

Il faut en outre constater que les obligations réciproques des parties sont tout à fait déséquilibrées. Comme cela est précisé au paragraphe 4 de l'article 3, le preneur peut à tout moment quitter les lieux loués moyennant paiement d'une indemnité modérée de 3 mois, tandis que l'indemnité à payer dans le même cas par le bailleur peut être 4 fois supérieure avec une durée de préavis qui est du double.

Il est dès lors proposé de revoir le paragraphe 3 en s'inspirant du paragraphe 4. Il n'y a en effet aucune raison pour que les indemnités éventuelles dues par le bailleur s'étalent sur les 9 ans alors que pour le preneur c'est uniquement durant le 1^{er} triennat.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

VERANTWOORDING

Die tekst maakt van de huurder een rechter die oordeelt over de werken die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd aan een goed waar hij niets meer mee te maken heeft. Bovendien krijgt hij aldus inlichtingen die tot de persoonlijke levenssfeer behoren. Dergelijke bepalingen zijn uit den boze.

N° 71 VAN DE HEER FORET c.s.

(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, in fine, de woorden « gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode » vervangen door de woorden « gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode ».

VERANTWOORDING

Op grond van die bepaling wordt de verhuurder de mogelijkheid geboden te allen tijde en zonder motivering de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. Dit neemt niet weg dat de vergoeding buitensporig is, want zij bedraagt 12 maanden, 9 maanden of 6 maanden huur, naargelang de overeenkomst gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode beëindigd wordt.

Bovendien moet een volkomen wanverhouding worden vastgesteld tussen de wederzijdse verplichtingen van de partijen. Zoals in § 4 van artikel 3 bepaald wordt, kan de huurder het gehuurde goed op om het even welk ogenblik verlaten mits hij een redelijke vergoeding van drie maanden betaalt, terwijl de vergoeding die in hetzelfde geval door de verhuurder verschuldigd is, wel vier keer groter kan zijn, met bovendien een opzeggingstermijn die tweemaal zo lang is.

Derhalve wordt voorgesteld § 3 te herzien en zich daarbij te laten leiden door § 4. Er is immers geen reden voorhanden om de door de verhuurder eventueel verschuldigde vergoeding voor een periode van 9 jaar te laten gelden, terwijl de door de huurder verschuldigde vergoeding alleen op de eerste driejarige periode slaat.

N° 72 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 3, ajouter un troisième alinéa libellé comme suit :

« En cas de reconduction d'un bail, par application du 3^e alinéa du paragraphe 1 ci-avant, pour une nouvelle période de 9 ans, le bailleur peut, quel que soit le triennat en cours, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motif moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité de six mois de loyers ».

JUSTIFICATION

Ainsi donc, si le bail est de neuf ans, le propriétaire peut néanmoins y mettre fin à tout moment, moyennant un préavis de six mois. Mais alors, il devra payer au locataire une indemnité égale à douze mois de loyer si le préavis vient à échéance dans le courant du premier triennat, à neuf mois dans le courant du deuxième triennat et à six mois dans le courant du troisième triennat.

Supposons que le propriétaire n'en ait rien fait. le bail de neuf ans se termine et le propriétaire a oublié d'y mettre fin moyennant le préavis de six mois. Voilà le bail qui est reparti pour neuf mois.

Si le propriétaire voulait verser une indemnité d'éviction au cours de ce qui sera en pratique le quatrième triennat, il devra considérer celui-ci comme le premier triennat d'un nouveau bail de neuf ans ! Il devrait donc verser une indemnité égale à douze mois de loyer ! Manifestement, cela est exagéré et dépasse sans doute l'intention des auteurs du projet de loi qui devraient admettre qu'à partir du troisième triennat, et pour les triennats suivants, l'indemnité devrait être de six mois de loyer si le propriétaire veut faire partir son locataire.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 73 DE M. FORET ET CONSORTS

(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 4, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

N° 72 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 3, een derde lid toevoegen, luidend als volgt :

« Indien de huurovereenkomst met toepassing van § 1, derde lid, voor een nieuwe termijn van negen jaar wordt verlengd, kan de verhuurder tijdens onverschillig welke driejarige periode, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, de huurovereenkomst te allen tijde en zonder motivering beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt die overeenstemt met de huurprijs van zes maanden ».

VERANTWOORDING

Indien de huurovereenkomst voor een duur van negen jaar is gesloten, kan de eigenaar deze toch te allen tijde met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden beëindigen. In dat geval moet hij de huurder evenwel een vergoeding betalen die overeenstemt met de huurprijs voor twaalf, negen of zes maanden, naargelang de huurovereenkomst gedurende de eerste, respectievelijk de tweede of de derde driejarige periode wordt opgezegd.

Indien de eigenaar niets onderneemt, en de voor een duur van negen jaar gesloten huurovereenkomst een einde neemt, terwijl de eigenaar heeft nagelaten deze te beëindigen door het betekenen van de opzeggingstermijn van zes maanden, wordt de huurovereenkomst voor negen maanden verlengd.

Mocht de eigenaar gedurende deze periode, die feitelijk de vierde periode is, de huurder uit het goed willen zetten door hem een vergoeding te betalen, dan wordt deze huurperiode als de eerste driejarige periode van een nieuwe huurovereenkomst aangezien! Dientengevolge is de eigenaar een vergoeding verschuldigd die overeenstemt met de huurprijs van twaalf maanden! Het is duidelijk dat zulks overdreven is, en ongetwijfeld de bedoeling van de opstellers van het wetsontwerp voorbij schiet. Het is wenselijk dat wordt bepaald dat een eigenaar die de huurder tijdens de derde en de daarop volgende driejarige perioden uit het gehuurde goed wil zetten, daartoe een vergoeding betaalt die overeenstemt met de huurprijs van zes maanden.

N° 73 VAN DE HEER FORET c.s.

(In ondergeschikte orde)

Art. 2

Het eerste lid van het voorgestelde artikel 3, § 4, vervangen door wat volgt :

« Le preneur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motif, moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité ».

JUSTIFICATION

Selon le projet de loi, le preneur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de 3 mois.

Il y a là un énorme déséquilibre, créé par le projet : 9 ans = 108 mois pour les bailleurs, contre 3 mois pour les preneurs soit 36 fois moins !

De plus au paragraphe 3 de l'article 3, il est imposé au bailleur un renom de 6 mois. Nous ne voyons pas pourquoi il en irait autrement pour le preneur.

Le bailleur est d'une part en droit d'avoir une bonne sécurité de revenus pendant un minimum de temps et d'autre part 3 mois cela peut être insuffisant pour lui pour retrouver un nouveau locataire.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 74 DE M. DRAPS ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 4, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Cette indemnité est équivalente à six mois, quatre mois ou deux mois de loyer selon que le contrat prend fin durant la 1^{ère}, la 2^e ou la 3^e année du premier triennat ».

JUSTIFICATION

La nouvelle mouture du projet prévoit une indemnité de 3-2-1 mois à payer au bailleur, si le preneur part pendant la 1^{re}, 2^e ou 3^e année du premier triennat.

Ces indemnités sont dérisoires par rapport à celles à payer par le bailleur.

Il faut cependant tenir compte que le bailleur peut avoir consacré un temps important à cette location, avoir fait des aménagements spécifiques etc. Il risque aussi de voir son bien vide pendant longtemps, et, pendant ce temps, payer les charges y afférentes (chauffage, taxes etc.)

« De huurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, de huurovereenkomst te allen tijde en zonder motivering beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt ».

VERANTWOORDING

Op grond van het wetsontwerp kan de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen mits hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt.

Door het ontwerp wordt een buitensporige wanverhouding geschapen : een huurperiode van negen jaar betekent voor de eigenaars immers een opzeggingstermijn van 108 maanden, terwijl de huurders in dat geval slechts een opzeggingstermijn van 3 maanden, dit wil zeggen 36 maal minder, in acht moeten nemen!

Bovendien wordt de verhuurder op grond van artikel 3, § 3, een opzeggingstermijn van zes maanden opgelegd. Er is geen reden waarom voor de huurder een andere opzeggings-termijn geldt.

Eensdeels heeft de verhuurder recht om gedurende een minimumperiode naar behoren van inkomsten verzekerd te zijn, en anderdeels is een termijn van drie maanden wellicht te kort om hem in staat te stellen een nieuwe huurder te vinden.

N° 74 VAN DE HEER DRAPS c.s.
(In ondergeschikte orde)

Art. 2

Het tweede lid van het voorgestelde artikel 3, § 4, vervangen door wat volgt :

« Deze vergoeding stemt overeen met de huurprijs voor zes, vier of twee maanden, naargelang de overeenkomst een einde neemt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode ».

VERANTWOORDING

In de nieuwe formulering van het ontwerp is voorzien in een aan de verhuurder verschuldigde vergoeding ten belope van de huurprijs van drie maanden, twee maanden of een maand, naargelang de huurder het goed verlaat tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode.

Deze vergoedingen verzinken evenwel in het niets in vergelijking met de vergoedingen die de verhuurder moet betalen.

Er moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de verhuring van het goed de verhuurder heel wat tijd heeft gekost, of dat hij specifieke voorzieningen heeft getroffen voor de inrichting van het goed enz. Bovendien loopt hij het risico dat zijn goed voor een lange periode leegstaat, terwijl hij de daaraan verbonden kosten (verwarming, belastingen, ...) moet betalen.

On ne voit pas, pourquoi il y aurait une différence de traitement entre les deux parties.

Les indemnités prévues risquent être de plus théoriques, les preneurs n'ayant souvent pas les fonds pour les verser.

Notons enfin que même dans l'hypothèse envisagée au paragraphe 4 de l'article 3 de la nouvelle section II, l'article 1759bis (remodelé par l'article 11) reste applicable, de sorte qu'après avoir donné congé, le preneur pourrait obtenir de rester dans les lieux.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 75 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, compléter le § 5 par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« A la fin de toute période de 9 ans, les parties peuvent à nouveau conclure un bail, par écrit, pour un terme, éventuellement prorogé, n'excédant pas une durée totale de 3 ans. Il en ira de même si un preneur donne congé, puis revient sur sa décision ».

JUSTIFICATION

Un bail de 9 ans se terminant, et un congé ayant été donné, un bail de 3 ans doit pouvoir se conclure avec le même preneur.

D'autre part, si un preneur donne congé, puis revient sur sa décision, le bailleur doit pouvoir lui relouer les mêmes lieux pour un terme maximum de 3 ans.

Pour ce qui concerne la première phrase de ce nouvel alinéa, il y a lieu de noter qu'elle est conforme à l'exposé des motifs. Sa mention dans le paragraphe-même permettra cependant d'éviter toute interprétation et toute discussion inutile.

N° 76 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 3 proposé, § 5, deuxième alinéa, entre le mot « conclu » et le mot « pour » insérer les mots « dès l'origine de l'occupation ».

Er is geen reden waarom beide partijen op verschillende wijze worden behandeld.

Daarbij komt dat de in het ontwerp vastgestelde vergoedingen wel eens louter theoretisch kunnen zijn, aangezien de huurders deze vaak niet kunnen betalen bij gebrek aan financiële middelen.

Ten slotte moet worden aangestipt dat artikel 1759bis (waarvan de vorm door artikel 11 wordt gewijzigd) zelfs in het geval bedoeld bij artikel 3, § 4, van de nieuwe afdeling II van toepassing blijft, zodat de huurder kan verkrijgen dat hij het goed kan blijven bewonen, ook al heeft hij de huurovereenkomst opgezegd.

Nr 75 VAN DE HEER GOL c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, § 5, aanvullen met een derde lid, luidend als volgt :

« Op het einde van elke periode van negen jaar kunnen de partijen opnieuw bijgeschrift een huurovereenkomst sluiten voor een eventueel verlengde termijn die een totale looptijd van drie jaar niet overschrijdt. Hetzelfde geldt wanneer een huurder de huur opzegt en daarna op zijn beslissing terugkomt ».

VERANTWOORDING

Wanneer een huurovereenkomst van negen jaar ten einde loopt en opzegging is gedaan, moet met dezelfde huurder een huurovereenkomst van drie jaar kunnen worden gesloten.

Wanneer anderzijds een huurder de huur opzegt maar op zijn beslissing terugkomt, moet de verhuurder hem hetzelfde goed opnieuw kunnen verhuren voor een termijn van ten hoogste drie jaar.

De eerste zin van dit nieuwe lid is in overeenstemming met de memorie van toelichting. Door de vermelding ervan in de paragraaf zelf zal elke interpretatie en elke nutteloze betwisting kunnen worden vermeden.

Nr 76 VAN DE HEER GOL c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 3, § 5, in het tweede lid, tussen het woord « geacht » en de woorden « te zijn gesloten » de woorden « van bij de aanvang van de bewoning » invoegen.

JUSTIFICATION

Cet ajout est conforme à l'exposé des motifs. Elle permet d'éviter toute discussion et toute interprétation inutiles.

En effet certains pourraient croire que si après la première période de 3 ans, le preneur est laissé dans les lieux, il s'opère un nouveau bail d'une durée de 9 ans qui prend cours après les 3 premières années.

De plus il est logique que les 3 ans déjà écoulés comptent comme étant les 3 premières années du bail de 9 ans.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 77 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 3 proposé par un § 7 libellé comme suit :

« § 7. *En cas de non-paiement du loyer, de non-entretien des lieux loués par le preneur, ou de tout autre faute ou manquement grave dans son chef, le bailleur peut, à tout moment, demander la résiliation du bail devant le Juge de Paix compétent.*

Dans le cas d'une résiliation pour non-paiement des loyers, le Juge de Paix est tenu d'accorder au bailleur l'exécution provisoire.

En outre, en dehors de toute faute ou manquement grave, le bailleur peut faire valoir devant le Juge de Paix compétent, toutes raisons précises ou justifiées qui rendraient impossible la poursuite du bail ».

JUSTIFICATION

Compte tenu des objectifs poursuivis par la loi, c'est-à-dire renforcer la protection du locataire et de son logement familial, il est indispensable de rappeler que le bailleur est en droit d'obtenir la résiliation du bail pour :

- non-paiement des loyers;
- mauvais entretien des lieux loués;
- toute autre faute ou manquement grave dans le chef du preneur.

De plus, en cas de non-paiement des loyers par le preneur, pour éviter que ce dernier ne se maintienne dans les lieux loués en recourant à des oppositions ou appels dilatoires, il y a lieu d'accorder au bailleur d'office l'exécution provisoire.

Il faut en effet éviter une rupture dans les revenus locatifs du bailleur et ce, pour des raisons purement dilatoires.

VERANTWOORDING

Die inlassing strookt met de memorie van toelichting. Zij biedt de mogelijkheid om elke nutteloze discussie en interpretatie te vermijden.

Sommigen zouden immers kunnen menen dat, wanneer de huurder na de eerste periode van 3 jaar het goed blijft bewonen, een nieuwe huurovereenkomst tot stand komt met een duur van 9 jaar die na de eerste drie jaar ingaan.

Het is overigens logisch dat de reeds verstreken drie jaar als de eerste drie jaar van de huurovereenkomst van negen jaar worden beschouwd.

N° 77 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 3, aanvullen met een § 7, luidend als volgt :

« § 7. *In geval van niet-betaling van de huurprijs, van nalatigheid inzake het onderhoud door de huurder van het gehuurde goed of van enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming van de huurder, kan de verhuurder zich te allen tijde tot de bevoegde vrederechter wenden om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.*

In geval van ontbinding wegens niet-betaling van de huurprijs dient de vrederechter aan de verhuurder de voorlopige tenuitvoerlegging toe te staan.

Benevens om het even welke ernstige fout of tekortkoming, kan de verhuurder voor de bevoegde vrederechter alle nauwkeurig omschreven of gerechtvaardigde redenen doen gelden waardoor de voorzetting van de huurovereenkomst onmogelijk wordt. »

VERANTWOORDING

Gelet op de door de wet nagestreefde oogmerken, met name een betere bescherming van de huurder en van diens gezinswoning, is het volstrekt noodzakelijk eraan te herinneren dat de verhuurder het recht heeft de ontbinding van de huurovereenkomst te eisen wegens :

- niet-betaling van de huurprijs;
- gebrekkig onderhoud van het gehuurde goed;
- enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming vanwege de huurder.

Bovendien dient aan de verhuurder ambtshalve de mogelijkheid van voorlopige tenuitvoerlegging worden toegekend in geval van niet-betaling van de huurprijs door de huurder, om te voorkomen dat laatstgenoemde het gehuurde goed blijft betrekken en daarbij zijn toevlucht neemt tot allerlei verdragingsmanoeuvres, zoals verzet of het instellen van beroep.

Men moet immers voorkomen dat de verhuurder met een onderbreking in de inning van zijn huurinkomsten te maken krijgt wegens de verdragingsstaktiek van de huurder.

Enfin, en dehors des manquements graves du preneur (d'habitude non-paiement du loyer) manquements sanctionnés par le Juge, il existe de multiples cas où les rapports des parties deviennent impossible.

Nous pensons notamment à des problèmes d'incompatibilité d'humeur ou encore à des locataires qui cohabitent avec le bailleur dans le même immeuble et qui ne respectent en rien les règles de vie propres à ce type de bien.

E. VAN WEDDINGEN
M. FORET
W. DRAPS
J. GOL

N° 78 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 4 proposé, § 2, quatrième alinéa, remplacer le mot « septième » par le mot « quinzième ».

JUSTIFICATION

Le délai de 7 jours tel que proposé apparaît un peu court. Il est dès lors suggéré de le porter à 15 jours.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 79 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Supprimer l'article 5 proposé.

JUSTIFICATION

1. Toute augmentation des charges d'un investissement (immobilier ou non), amène une augmentation des taux, c'est-à-dire des loyers.

Il est donc tendancieux de dire que le paiement du PI par le locataire pénalise celui-ci, à cause de l'augmentation de la base sur laquelle il est calculé. En effet, si le PI est payé par le bailleur, celui-ci augmentera d'autant les loyers pour conserver la même rentabilité et cette augmentation des loyers *augmentera tout autant* (si pas davantage) la base sur laquelle le PI est calculé.

2. Il s'agit d'une disposition quasi fiscale, qui ne devrait donc pas se trouver dans le Code Civil; en effet si le Code fiscal venait à être modifié la disposition du Code Civil pourrait devenir sans objet ou subir une modification non désirée.

Naast ernstige tekortkomingen van de huurder (gewoonlijk het feit dat hij de huurprijs niet betaalt), welke tekortkomingen door de rechter gesanctioneerd worden, bestaan er nog een aantal gevallen waarbij de betrekkingen tussen de partijen onmogelijk worden.

Wij denken meer bepaald aan al te uiteenlopende karakters of nog aan huurders die met hun verhuurder in hetzelfde gebouw samenwonen en geen respect opbrengen voor de in dat gebouw geldende gedragsregels.

N° 78 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 4, § 2, vierde lid, het woord « zeven » vervangen door het woord « vijftien ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde termijn van 7 dagen lijkt nogal kort. Derhalve stellen wij voor hem op 15 dagen te brengen.

N° 79 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 5 weglaten.

VERANTWOORDING

1. Iedere stijging van de lasten in verband met een (al dan niet onroerende) investering brengt een stijging van de verschuldigde bedragen, dus van de huurprijzen, teweeg.

Het zou dus tendentieus zijn te beweren dat de betaling van de onroerende voorheffing door de huurder hem benadeelt omwille van de verhoging van de grondslag waarop die voorheffing berekend wordt. Als de onroerende voorheffing door de verhuurder betaald wordt, zal die immers zijn huurprijzen naar evenredigheid verhogen om zijn rentabiliteit op peil te houden en die verhoging van de huurprijzen zal de grondslag waarop de onroerende voorheffing berekend wordt, in gelijke mate (en zelfs forser) doen toenemen.

2. Het gaat hier om een bepaling met een vrijwel fiscaal karakter en die dus niet thuis hoort in het Burgerlijk Wetboek; mocht het Wetboek van de inkomstenbelastingen gewijzigd worden, dan zou de bepaling van het Burgerlijk Wetboek immers overbodig kunnen worden of een ongewenste wijziging ondergaan.

3. Le PI n'étant pas un impôt sur la propriété mais bien la contre-partie de services rendus à l'habitant (propriétaire occupant ou locataire), il est logique qu'il soit payé par cet occupant.

4. Lorsqu'un immeuble est vide, il n'y a pas de PI, ce qui confirme que c'est bien « l'occupation » qui est imposée, et nullement la propriété.

5. Lorsqu'un locataire est handicapé et/ou a des enfants à charge, le PI est diminué. Or, il est évident que la situation personnelle ou familiale du locataire n'a rien à voir avec la propriété du bailleur.

6. Du point de vue du contrôle démocratique des institutions, il faut que les habitants puissent contrôler de plus près la gestion des impôts qu'ils paient.

Comme l'énorme majorité du PI consiste en additionnels communaux et autres, ce sont les habitants, électeurs qui seuls peuvent exercer ce contrôle lors des élections communales ou provinciales, alors que le propriétaire n'a aucune action possible, habitant ailleurs ou à l'étranger.

7. En fait, le PI est surtout payé par le propriétaire pour faciliter la tâche du fisc; le propriétaire est plus stable et mieux connu que le locataire, et l'immeuble peut être saisi.

8. Enfin, il a été dit que la mise du PI à la charge du propriétaire est, pour ce dernier — et pour le locataire — une opération blanche puisque le PI peut être incorporé dans le nouveau loyer.

Ceci est loin d'être exact, en effet, les centimes additionnels (surtout communaux) qui se greffent sur le PI augmentent bien plus vite que l'index. Il en résulte que — surtout si les baux sont légalement de longue durée — les bailleurs devront largement se couvrir pour se prémunir contre des hausses qu'ils ne peuvent répercuter ni dans les loyers, ni dans les charges tant que le locataire est dans les lieux. Ceci conduira tout droit à une nouvelle hausse des loyers.

Par ailleurs, cette hausse sera encore amplifiée par les décisions prises au sujet de l'indexation des revenus cadastraux, auxquels le PI est proportionnel.

Les effets pervers de l'interdiction de mettre le PI à charge des locataires sont donc au détriment de ces derniers.

9. Le seul élément qui pourrait être en faveur d'une telle mesure serait « la transparence », en ce sens que le locataire serait mieux ce qu'il aurait, en définitive, à déboursier comme loyer, frais, charges etc.

Ceci est toutefois illusoire : le locataire ne sait pas non plus quels seront ses frais de chauffage car les prix unitaires du combustible varient fort et les hivers peuvent être rigoureux ou non ..., de même, le locataire ignore les tarifications futures de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc., il ignore même quelle sera l'évolution de la fiscalité.

En conclusion

Le PI doit pouvoir être mis à charge du preneur si la convention (bail) écrite le prévoit explicitement que, dans ce cas, le bail doit mentionner clairement, soit le PI payé l'année précédente, pour les lieux loués, soit le revenu

3. Aangezien de onroerende voorheffing geen belasting op het eigendom doch wel een tegenprestatie voor dienstverlening aan de bewoner is (eigenaar-bewoner of huurder), is het logisch dat die door de bewoner betaald wordt.

4. Als een onroerend goed leegstaat, wordt er ook geen onroerende voorheffing geïnd, wat bewijst dat niet het eigendom maar « de bewoning » belast wordt.

5. Als de huurder gehandicapt is en/of kinderen ten laste heeft, wordt de onroerende voorheffing verlaagd. Welnu, de persoonlijke of gezinstoestand van de huurder heeft niets te maken met het eigendom van de verhuurder.

6. Uit een oogpunt van democratische controle op de instellingen is het aangewezen dat de bewoners de besteding van de door hen betaalde belastingen zo goed mogelijk kunnen controleren.

Aangezien de onroerende voorheffing voor het grootste deel uit gemeentelijke en andere opcentiemen bestaat, kunnen alleen de bewoners-kiezers die controle ter gelegenheid van de gemeenteraads- of provincieraadsverkiezingen uitoefenen, terwijl de eigenaar die elders of in het buitenland woont, daarentegen helemaal niets kan doen.

7. In feite wordt de onroerende voorheffing vooral door de eigenaar betaald om de taak van de fiscus te vergemakkelijken; de eigenaar is « stabiel » en beter gekend dan de huurder en zijn goed kan in beslag worden genomen.

8. Ten slotte wordt beweerd dat, als de onroerende voorheffing voor rekening van de eigenaar komt, zulks voor deze laatste — en voor de huurder — een blanco-operatie betekent aangezien de onroerende voorheffing in de nieuwe huurprijs doorgerecalculeerd kan worden.

Dat is verre van juist aangezien de (vooral gemeentelijke) opcentiemen die aan de onroerende voorheffing toegevoegd worden, heel wat sneller stijgen dan het indexcijfer. Daaruit volgt dat de verhuurders — vooral als de huurovereenkomsten wettelijk van lange duur zijn — zich in ruime mate zullen moeten indekken om zich te beschermen tegen stijgingen die zij, zolang de huurder het goed bewoont, niet in de huurprijzen en evenmin in de lasten kunnen doorberekenen.

Een en ander leidt regelrecht naar een nieuwe stijging van de huurprijzen. Die stijging zal overigens nog worden verergerd door de beslissing die genomen is in verband met de indexering van de kadastrale inkomens, want de onroerende voorheffing staat in verhouding met die inkomens.

De nefaste gevolgen van het verbod om de onroerende voorheffing ten laste van de huurders te brengen, worden dus door deze laatste zelf gedragen.

9. Voor een dergelijke maatregel zou alleen de « transparantie » kunnen pleiten in die zin dat de huurder beter zou weten wat hij per slot van rekening aan huurprijzen, kosten, lasten e.a. moet uitgeven.

Dat is echter een begoocheling : de huurder weet evenmin hoeveel de verwarmingskosten zullen bedragen, want de eenheidsprijzen van de brandstof schommelen sterk en de winters kunnen al of niet streng zijn ...; de huurder weet evenmin iets af van de toekomstige tarieven van water, gas en elektriciteit en dat geldt ook voor de ontwikkeling van de fiscaliteit.

Conclusie

De onroerende voorheffing moet ten laste van de huurder kunnen worden gebracht indien de schriftelijke huurovereenkomst daarin uitdrukkelijk voorziet en, in dat geval, moet die overeenkomst voor de gehuurde goederen duidelijke

cadastral de ceux-ci. Pour les baux verbaux, le Pl serait à charge du bailleur.

E. VAN WEDDINGEN
W. DRAPS
M. FORET
J. GOL

N° 80 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 5 proposé, par ce qui suit :

« Art. 5. — *Précompte immobilier.* — *Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 % du revenu cadastral.* ».

JUSTIFICATION

A propos de l'interdiction de faire prendre en charge par le locataire le précompte immobilier, on peut éventuellement comprendre qu'il s'agit là d'une disposition politique du projet de loi sur laquelle il n'y aura pas moyen, majorité contre opposition, de revenir.

Il n'empêche que le précompte immobilier, entièrement versé aux pouvoirs régionaux, provinciaux et communaux, est une véritable taxe d'occupation. Normalement mis à charge du propriétaire, il est imputé à concurrence de 12,5 % de revenu cadastral lorsque le revenu cadastral est taxé dans le chef du propriétaire à l'occasion de la globalisation du revenu cadastral à l'impôt des personnes physiques. S'il déclare son revenu cadastral, le propriétaire sera donc remboursé d'un précompte immobilier fictif de 12,5 % du revenu cadastral, alors que le précompte immobilier effectivement payé atteint souvent (quand il ne le dépasse pas) 50 % du revenu cadastral.

Ne pourrait-on quand même pas envisager que le précompte immobilier puisse être mis à charge du locataire, à la condition qu'il soit diminué de 12,5 % du revenu cadastral qui est le remboursement qui sera, de toute façon, versé au propriétaire?

J. COL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 81 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 6 proposé, au deuxième alinéa, remplacer les mots « le mois » par les mots « l'année ».

lijk, hetzij de gedurende het voorgaande jaar betaalde onroerende voorheffing, hetzij het desbetreffende kadastraal inkomen vermelden. Voor de mondelinge overeenkomsten zou de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder komen.

N° 80 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 5 vervangen door wat volgt :

« Art. 5. — *Onroerende voorheffing.* — *De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gelegd na aftrek van 12,5 % van het kadastraal inkomen.* ».

VERANTWOORDING

In verband met het verbod om de onroerende voorheffing door de huurder te doen betalen, is eventueel te begrijpen dat het hier om een politieke bepaling in het wetsontwerp gaat waarop meerderheid tegen oppositie niet kan worden teruggekomen.

Dat neemt niet weg dat de onroerende voorheffing, die volledig aan de Gewesten, de provincies en de gemeenten wordt doorgestort, een echte belasting op de bewoning is. Zij wordt normaal ten laste van de eigenaar gelegd en wordt ten belope van 12,5 % van het kadastraal inkomen aangerekend wanneer dat inkomen in hoofde van de eigenaar wordt belast ter gelegenheid van de globalisatie van het kadastraal inkomen in de personenbelasting. Als de eigenaar zijn kadastraal inkomen aangeeft, zal hem dus een fictieve onroerende voorheffing van 12,5 % van het kadastraal inkomen worden terugbetaald, terwijl de werkelijk betaalde onroerende voorheffing vaak 50 % (of zelfs meer) van het kadastraal inkomen bedraagt.

Zou er toch niet kunnen worden aan gedacht de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen op voorwaarde dat zij wordt verminderd met de 12,5 % van het kadastraal inkomen die in elk geval aan de eigenaar wordt terugbetaald?

N° 81 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 2

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 6, de woorden « de maand » op de derde regel vervangen door de woorden « het jaar ».

JUSTIFICATION

Le 2^{ème} alinéa de cet article prescrit que la demande d'indexation « n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande ».

Or, l'index n'est connu qu'en fin de mois, par définition.

Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, il est évident qu'un délai de plus d'un mois s'écoulera avant que lui, ou ses ayants-droit, puissent demander l'indexation au preneur.

La gestion locative devient ainsi impossible.

Par ailleurs l'article 2273 a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de 5 ans pour réclamer les indus. Il y aurait dès lors un déséquilibre énorme.

Il y a donc lieu de remplacer dans le texte les mots « le mois » par les mots « l'année ».

M. FORET

W. DRAPS

J. GOL

E. VAN WEDDINGEN

N° 82 DE M. DRAPS ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 6 proposé par un troisième alinéa libellé comme suit :

« Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au delà de celles dues en application de la loi de la Convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste. »

La restitution en est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux ans qui précèdent cette demande.

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

JUSTIFICATION

L'article 1728^{quater} actuel 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 cinq 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.

W. DRAPS

M. FORET

J. GOL

E. VAN WEDDINGEN

VERANTWOORDING

Volgens het tweede lid van dit artikel heeft de aanvraag tot indexering « geen terugwerkende kracht, behalve voor de maand van de aanvraag ».

Uiteraard wordt de index pas op het eind van de maand bekendgemaakt. Het volstaat dus dat de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is opdat meer dan een maand zou verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen.

Op die manier wordt enig beheer van het verhuurde goed onmogelijk.

Voorts werd artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd al zo geïnterpreteerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kon vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er zou dus een echte wanverhouding ontstaan.

De woorden « een maand » moeten in de tekst derhalve worden vervangen door de woorden « een jaar ».

N° 82 VAN DE HEER DRAPS c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 6 aanvullen met een derde lid, luidend als volgt :

« Indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij een ter post aangetekende brief. »

De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan het verzoek voorafgaan.

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

VERANTWOORDING

Het huidige artikel 1728^{quater} bepaalt dat de huurder die meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet verschuldigd is (met name de ten onrechte toegepaste indexeringen) de bedragen kan terugvorderen die tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan, werden betaald.

De verhuurder kan daarentegen alleen maar de indexeringen vorderen die niet in het voorgaande jaar werden geëist.

Dat is een onlogische en tergende discriminatie.

N° 83 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 7 proposé, au paragraphe 1^{er}, deuxième alinéa, remplacer le mot « vingt » par le mot « quinze ».

JUSTIFICATION

Le présent article s'inspire en fait de la loi sur les baux commerciaux.

Dans cette loi, un saut de 15 % de la valeur locative normale suffit. Dans l'actuel projet de loi, c'est le chiffre de 20 % qui est mentionné, alors que la progression des valeurs locatives est plus lente. Il y a là donc une charge importante imposée aux seuls bailleurs privés.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 84 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 7 proposé, au paragraphe 1^{er}, troisième alinéa, remplacer les mots « Il peut de même accorder » par les mots « A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder ».

JUSTIFICATION

Le début de ce 3^e alinéa ne répète pas les termes « à défaut d'accord des parties » mais emploie les mots « de même... » ce qui prête à confusion, ces mots se réfèrent tant à l'accord des parties qu'à la décision du juge à défaut d'accord.

Le début de ce 3^e alinéa devrait donc s'écrire « A défaut d'accord des parties le juge peut accorder... » etc.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 85 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 7 proposé, § 1^{er}, compléter le troisième alinéa, par les mots « ou dans les parties à usage commun ».

N° 83 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

In het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7, het woord « twintig » vervangen door het woord « vijftien ».

VERANTWOORDING

Dit artikel steunt in feite op de wet op de handelshuurovereenkomsten.

In die wet volstaat een sprong van 15 % van de normale huurwaarde. In dit wetsontwerp wordt 20 % vermeld, terwijl de huurwaarden trager stijgen. Bijgevolg wordt hier een aanzienlijke last op de schouders van uitsluitend de particuliere verhuurders gelegd.

N° 84 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 2

In het derde lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7 de woorden « Hij kan » vervangen door de woorden « Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen, kan de rechter ».

VERANTWOORDING

Bij de aanvang van dit derde lid worden de woorden « Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen » niet herhaald maar wordt het woord « tevens » gehanteerd, wat verwarring kan scheppen, aangezien dat woord zowel verwijst naar de overeenstemming tussen de partijen als naar de beslissing van de rechter indien een overeenstemming ontbreekt.

De aanvang van dat derde lid zou dus moeten luiden « Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen kan de rechter... ».

N° 85 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

Op de vierde regel van het derde lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7, tussen de woorden « in het gehuurde goed » en de woorden « zijn uitgevoerd » de woorden « of in de gedeelten van het goed voor gemeenschappelijk gebruik » invoegen.

JUSTIFICATION

Le texte parle des travaux faits par le bailleur dans le bien loué. Or les travaux peuvent être faits dans les parties à usage commun et augmenter fortement la valeur des biens privatifs : ascenseur, revêtement en marbre, tapis plains, vidéophones, isolation de toiture etc. Il convient donc d'ajouter in fine de l'alinéa 2 « ...ou dans les parties à usage commun ».

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 86 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Al'article 7 proposé, § 2, compléter le troisième alinéa par les mots « et que cette conversion n'entraîne pas des frais qui auraient pour conséquence d'augmenter les charges au-delà du forfait ».

JUSTIFICATION

Le calcul des charges réelles devient un casse-tête pour les immeubles à plusieurs appartements, notamment pour les frais de chauffage, d'eau chaude, d'emploi des ascenseurs, d'usage des cours et jardins etc.

Si le bailleur doit faire appel à des experts ou à des systèmes complexes pour calculer les charges soi-disant réelles, ces frais d'expert viendront s'y ajouter.

C'est pour cette raison notamment que les forfaits ont été maintenus dans la loi de 1983 (Art. 1728ter) et ce à juste titre.

M. FORET
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN
J. GOL

N° 87 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 7 proposé par un § 3 libellé comme suit :

« § 3. Aucune taxe ou somme analogue, liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mise à charge du bailleur ».

JUSTIFICATION

Il y a lieu d'interdire explicitement de rendre le propriétaire coresponsable de taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux.

VERANTWOORDING

De tekst heeft het over werken die de verhuurder in het gehuurde goed heeft uitgevoerd. De werken kunnen echter zijn uitgevoerd in de gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik en de waarde van de particuliere woongedeelten sterk doen stijgen : lift, marmeren muur- of vloerbekleding, vast tapijt, videofoon, dakisolatie enz... Bijgevolg moeten op de vierde regel de woorden « of in de gedeelten van het goed voor gemeenschappelijk gebruik » worden ingevoegd.

N° 86 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

In fine van het derde lid van § 2, het voorgestelde artikel 7 aanvullen met de woorden « en die omzetting geen lasten meebrengt die tot gevolg zouden hebben dat de kosten hoger komen te liggen dan de vaste bedragen » .

VERANTWOORDING

De berekening van de werkelijke lasten wordt een zware klus voor flatgebouwen, met name voor de kosten inzake verwarming, warm water, gebruik van de liften, van binnenpleinen en tuinen enz...

Indien de verhuurder een beroep moet doen op deskundigen of op ingewikkelde systemen om de zogenaamd werkelijke lasten te berekenen, mag hij de kosten van de deskundige daar nog eens bijtellen.

Onder meer om die reden werden de vaste bedragen terecht gehandhaafd in de wet van 1983 (art. 1728ter).

N° 87 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 7 aanvullen met een § 3, luidend als volgt :

« § 3. Geen belasting of dergelijke in verband met de bewoning of het gebruik van het goed door de huurder, kan ten laste van de verhuurder worden gelegd ».

VERANTWOORDING

Er moet een uitdrukkelijk verbod komen om de eigenaar medeaansprakelijk te maken voor belastingen die verband houden met de bewoning of het gebruik van het goed.

Nous pensons notamment à la taxe sur les secondes résidences.

Il n'est pas rare en effet qu'un couple ait sa résidence principale dans un immeuble situé dans une commune où la fiscalité est importante et pour y échapper il se fait domicilier dans sa maison de campagne.

En d'autres termes, les résidences principales telles que définies à l'article 1^{er} de la nouvelle section II peuvent très bien être assujetties à la taxe sur les secondes résidences.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 88 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 7 proposé par un § 4 libellé comme suit :

« § 4. Lorsque des parties sont liées par un contrat de louage ressortissant au Livre III, Titre VIII, chapitre II du Code Civil, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne doit être payé par celle-ci. Ainsi aucune consommation d'eau, gaz, électricité etc. et / ou service tel que téléphone, téléc, téléfax, radio, TV télédistribution, etc., desservant les lieux loués, ne peut être mise directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs. »

JUSTIFICATION

Il y a lieu d'interdire explicitement que le bailleur, non concerné puisse être rendu comptable ou responsable de frais qui ne le concernant à coup sûr pas.

Il en va particulièrement ainsi au sujet des consommations d'eau (et, rarement des autres). Lorsqu'il y a plusieurs compteurs d'eau dans un immeuble, il n'est par exemple pas admissible que le bailleur doive supporter les frais ou consommations d'eau d'un preneur défaillant, pas plus qu'il n'en doit supporter les frais de bière ou de pain.

N° 89 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Compléter l'article 7 proposé par un § 5 libellé comme suit :

« § 5. Les sommes que le preneur aurait payées en matière de charges locatives au delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste. La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours de l'année qui précède cette

Wij denken onder meer aan de belasting op tweede verblijven.

Het komt immers niet zelden voor dat een paar zijn hoofdverblijf in een gemeente met een grote belastingdruk heeft en dat het, om daaraan te ontsnappen, in zijn buitenverblijf woonplaats kiest.

Met andere woorden : hoofdverblijven zoals bij artikel 1 van de nieuwe afdeling II bepaald, kunnen zeer goed aan de belasting op tweede verblijven worden onderworpen.

N° 88 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 7 aanvullen met een § 4, luidend als volgt :

« § 4. Wanneer de partijen gebonden zijn door een huurcontract dat onder Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek valt, moet elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon door deze laatste worden betaald. Zo kan geen verbruik van water, gas, elektriciteit, enz. en / of geen dienst zoals telefoon, telex, telefax, radio, TV, kabeltelevisie enz. in het verhuurde goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd ».

VERANTWOORDING

Het moet uitdrukkelijk verboden zijn dat de niet betrokken verhuurder verantwoordelijk of aansprakelijk kan worden gesteld voor kosten die hem beslist niet aangaan.

Dat gebeurt vooral met het waterverbruik (en) in veel mindere mate voor ander verbruik. Wanneer er in een gebouw verscheidene watermeters zijn, is het bijvoorbeeld onaanvaardbaar dat de verhuurder de kosten voor waterverbruik van een in gebreke blijvende huurder moet dragen, waar hij toch ook niet zijn uitgaven voor bier of brood moet betalen.

N° 89 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 7 aanvullen met een § 5, luidend als volgt :

« § 5. Indien de huurder inzake huurlasten meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek moet aan de verhuurder worden gericht bij een ter post aangetekende brief. De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn

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

JUSTIFICATION

Le projet ne soulève pas les cas insolubles dus à la rédaction de l'article 1728*quater*, qui permet au preneur, après un silence qui peut durer 5 ans, de se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement payées, ce qui crée une énorme insécurité pour tout le monde, notamment pour les copropriétés et appartements multiples, où ce qui est indû pour l'un, est dû par l'autre. De plus, décharge doit être donnée annuellement au gérant.

Il n'est dès lors pas possible de laisser tous les comptes ouverts pendant 5 ans.

Le délai doit dès lors être ramené à un an.

J. GOL
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN
M. FORET

N° 90 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 2

Supprimer l'article 8 proposé.

JUSTIFICATION

Cet article se ressent du fait qu'il a été surajouté. Par ailleurs il est inutile car les dispositions qu'il contient ne sont pas contraires à celles des autres articles; enfin il est déséquilibré.

L'article en question vise en fait les baux du type, « à réhabilitation », mais il en ignore toutes les implications, spécialement en ce qui concerne les propriétaires :

- la réalisation de travaux demande un descriptif, des plans, un cahier des charges, une programmation, et des devis préalables, et, éventuellement les autorisations ad hoc;
- le locataire devient maître d'œuvre sur le bien et le terrain d'autrui, il doit assumer la surveillance et la responsabilité du chantier, et respecter les délais;
- il doit être couvert par des assurances spécifiques;
- l'exécution même doit répondre non seulement aux règles de l'art, mais éventuellement aux critères de qualité, de matériaux etc., que le propriétaire utilise ailleurs dans l'immeuble visé;
- il doit exister des garanties de bonne exécution car :
 - une fois entamés les travaux doivent aller jusqu'à leur achèvement. Or :
 - qu'arrive-t-il en cas de faillite de l'entrepreneur ou d'un corps de métier? ou

en betaald werden tijdens het jaar dat aan dit verzoek voorafgaat. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273 ».

VERANTWOORDING

In het ontwerp wordt geen melding gemaakt van de onoplosbare gevallen die als gevolg van artikel 1728^{quater} zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen en meer bepaald in geval van medeëigendom en als het onroerend goed uit verscheidene appartementen bestaat. In die gevallen is wat door de ene niet is verschuldigd, immers verschuldigd door de andere. Voorts moet elk jaar aan de syndicus decharge worden verleend.

De rekeningen kunnen dan ook onmogelijk vijf jaar lang blijven openstaan.

Die termijn moet tot een jaar worden teruggebracht.

Nr 90 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 8 weglaten.

VERANTWOORDING

Het is duidelijk dat dit artikel achteraf extra toegevoegd werd. Het is overigens nutteloos aangezien de bepalingen die het bevat, niet afwijken van die van de andere artikelen; ten slotte vertoont het een gebrek aan evenwicht.

Dat artikel doelt in feite op de huurovereenkomsten van het « renovatietype » maar het negeert er alle gevolgen van, vooral wat de eigenaars betreft :

- de uitvoering van werken vereist een beschrijving, plannen, voorwaarden, een programmatie en voorafgaande bestekken, alsmede, in voorkomend geval, de nodige vergunningen;
- de huurder wordt bouwheer ten aanzien van het goed en de grond van een ander, hij moet de bouwwerf bewaken en is er verantwoordelijk voor, terwijl hij ook de termijnen moet naleven;
- hij moet door specifieke verzekeringen gedekt zijn;
- de uitvoering van de werken dient niet alleen te beantwoorden aan de regels van de kunst maar ook eventueel aan de criteria inzake kwaliteit, materialen, enz. die de eigenaar elders in het onroerend goed gebruikt;
- er moeten waarborgen inzake degelijke afwerking voorhanden zijn want :
 - zodra de werken begonnen zijn, moeten zij tot de voltooiing ervan worden voortgezet. Welnu :
 - wat gebeurt er als de ondernemer of een van de ambachtslui waarop een beroep wordt gedaan, failliet gaat? of

— en cas d'impossibilité pour le locataire de faire poursuivre ou d'achever les travaux commencés (maladie, décès, perte d'emploi, déplacement professionnel, etc.)? ou

— en cas de départ du locataire, qui, d'après l'article 3, § 4, peut à tout moment quitter les lieux avec un préavis de 3 mois?

— ou en cas d'aléas ou de retards incommodes les autres occupants (locataires) de l'immeuble ou d'ailleurs?

— Dans tous ces cas et biens d'autres, comment régler les comptes; quelles sont les indemnités dues pour retard, non achèvement, exécution non conformes, défaillances diverses, etc.?

— Il est extrêmement important de noter que l'interruption ou l'abandon des travaux peut ruiner totalement le propriétaire : toiture ouverte laissée à l'abandon, gouttières non revêtues de zinc, vitres ou châssis non placés, installations gelées ou éclatées, etc.

Il est évident que ces points, et bien d'autres sont à mettre en balance et en liaison avec une diminution du loyer ou une prolongation du bail dont le texte du projet fait mention. Comme tous les aléas ci-dessus ne sont ni mentionnés, ni même évoqués, le bailleur est placé à priori dans une position extrêmement défavorable. L'article est à supprimer comme inutile et déséquilibré. Les baux à réhabilitation sont une matière fort complexe qu'il n'est pas possible de traiter en quelques lignes.

M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN
W. DRAPS

N° 91 DE M. DRAPS ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :

« Art. 9. Le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, et sous réserve d'une disposition contraire du bail qui a date certaine, l'acquéreur ne peut donner congé au preneur que moyennant préavis de 2 mois notifié endéans les 4 mois de la signature de l'acte authentique, et pour autant que, endéans le mois de la signature du compromis de vente, le preneur ait été avisé par lettre recommandée signée conjointement par le bailleur-vendeur et l'acquéreur, de l'intention de donner congé. Si le preneur n'a pas été avisé de cette intention, le délai de préavis est porté de 2 à 4 mois à dater de l'acte authentique. Dès réception de cet avis, le preneur peut mettre fin au bail moyennant préavis d'un mois, sans indemnité.

— ingeval de huurder in de onmogelijkheid verkeert de aangevatte werken voort te zetten of te voltooiën (ziekte, overlijden, verlies van betrekking, verhuizing om beroepsredenen enz.)? of

— in geval van vertrek van de huurder die, volgens artikel 3, § 4, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden, het goed op ieder tijdstip kan verlaten?

— of in geval van onaangename verrassingen of vertragingen die storend zijn voor de andere bewoners (huurders) van het gebouw of elders?

— Hoe worden in al die gevallen — en nog heel wat andere — de rekeningen vereffend? Welke vergoedingen zijn verschuldigd voor vertraging, niet-afwerking, niet-eenvormige uitvoering, allerlei tekortkomingen enz.?

— Het kan niet genoeg benadrukt worden dat de onderbreking of het definitief stilleggen van de werken de eigenaar volledig kan ruïneren : een dak dat niet gedicht wordt, goten zonder zinkbekleding, niet-geplaatste ramen of raamlijsten, bevroren of gesprongen leidingen enz.

Het ligt voor de hand dat al die punten en nog vele andere in de weegschaal moeten worden gelegd en gekoppeld aan een eventuele vermindering van de huurprijs of een verlenging van de huurovereenkomst waarvan in de tekst van het ontwerp melding wordt gemaakt. Aangezien van al die opgesomde onzekerheden geen melding of zelfs niet eens gewag gemaakt wordt, verzeilt de verhuurder automatisch in een uiterst ongunstige situatie. Het artikel dient te worden weggelaten omdat het overbodig is en geen evenwicht vertoont. Renovatiehuurovereenkomsten zijn uiterst ingewikkelde aangelegenheden die niet in enkele regels kunnen worden afgedaan.

N° 91 VAN DE HEER DRAPS c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 9 vervangen door wat volgt :

« Art. 9. De huurder kan zich ten aanzien van derden beroepen op de gevolgen die deze afdeling voor zijn huurovereenkomst meebrengt.

In geval van vervreemding onder bezwarende titel van het gehuurde goed en onder voorbehoud van een andersluidende bepaling van de huurovereenkomst die een vaste dagtekening heeft, kan de verkrijger aan de huurder alleen opzegging geven met inachtneming van een opzeggingstermijn van 2 maanden die binnen 4 maanden na de ondertekening van de authentieke akte betekend wordt en mits de huurder er, binnen een maand na de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst bijaangetekende brief, gezamenlijk door de verhuurder-verkoper en de verkrijger ondertekend, kennis van gegeven wordt dat het voornemen bestaat om hem opzegging te geven. Indien de huurder geen kennis heeft gekregen van dat voornemen, wordt de opzeggingstermijn van 2 maanden op 4 maanden gebracht, te rekenen van de datum van de

A partir du moment où le preneur a été avisé par le bailleur-vendeur ou l'acquéreur ou leurs délégués, il ne peut plus invoquer les dispositions de « l'article de la présente section ».

JUSTIFICATION

a) Cet article traite non seulement de l'opposabilité, mais aussi, et surtout, de la vente/acquisition du bien loué.

Il conviendrait donc d'ajouter dans le titre « aliénation ».

b) Ceci dit, la disposition du projet ne permet qu'une chose, c'est de ne pas devoir attendre la fin du triennat pour pouvoir réaliser des travaux ou l'occupation personnelle (Voir « article 2 » plus haut).

Cette disposition n'est pas du tout assez souple et découragera le marché immobilier, tant à la vente qu'à l'achat : l'acheteur n'a souvent aucune expérience de « bailleur » et ne désire pas brusquement avoir des problèmes de locations difficiles, les petits acheteurs seraient les plus touchés.

Tout ceci a déjà été vivement ressenti antérieurement au cours de discussions diverses. Le consensus est d'habitude que l'acquéreur doit ou bien disposer d'un bien vide (libre) ou bien être certain, à tout le moins, que son bien se videra automatiquement dans un délai précis.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 92 DE M. FORET ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 9 proposé, deuxième alinéa, remplacer les mots « Cependant, si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté » **par les mots** « *Cependant, si le bail n'a pas fait l'objet d'une convention écrite ou si la convention écrite le prévoit* ».

JUSTIFICATION

Le projet déroge au principe de l'inopposabilité à des tiers — (par exemple les acquéreurs) — de baux n'ayant pas date certaine, mais en même temps il décide que même si un bail a date certaine le tiers (acquéreur) peut y mettre fin, ce qui déroge cette fois au principe de l'opposabilité aux tiers de baux ayant date certaine. C'est une dangereuse absurdité.

authentieke akte. Zodra de huurder de kennisgeving ontvangen heeft, kan hij zonder enige vergoeding en met inachtneming van een opzeggingstermijn van 1 maand, een einde maken aan de huurovereenkomst.

Wanneer de huurder door de verhuurder-verkoper of de verkrijger, dan wel door hun lasthebbers de desbetreffende kennis heeft gekregen, kan hij de bepalingen van artikel 9 van deze afdeling niet meer inroepen. »

VERANTWOORDING

a) Dit artikel handelt niet alleen over de tegenstelbaarheid maar ook en vooral over de verkoop/verkrijging van het gehuurde goed.

Het verdient dus aanbeveling aan het opschrift het woord « Vervreemding » toe te voegen.

b) Bovendien biedt deze bepaling maar één mogelijkheid, nameijk dat men niet de beëindiging van de lopende driejarige periode hoeft af te wachten om werken uit te voeren of het goed persoonlijk te bewonen (zie bovenstaand « Artikel 2 »).

Deze bepaling is alles behalve soepel en zij zal zowel de verkopers als de kopers van vastgoed ontmoedigen : de koper heeft vaak niet de geringste ervaring als « verhuurder » en hij is er niet op gebrand om plots met moeilijke verhuurproblemen geconfronteerd te worden. Vooral bescheiden kopers zullen daar onder te lijden hebben.

Bij diverse besprekingen werden al die moeilijkheden reeds sterk gevoeld. Gewoonlijk bestaat er een consensus omdat de verkrijger, hetzij over een leegstaand (vrij) goed moet kunnen beschikken, hetzij althans de zekerheid moet hebben dat zijn goed binnen een bepaalde termijn automatisch zal worden ontruimd.

N° 92 VAN DE HEER FORET c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, tweede lid, de woorden « Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft, of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet » **vervangen door de woorden** « *Indien de huurovereenkomst niet schriftelijk aangegaan werd of indien de schriftelijke overeenkomst daarin voorziet* ».

VERANTWOORDING

Het ontwerp wijkt af van het beginsel van de niet-tegenstelbaarheid aan derden (bijvoorbeeld de verkrijgers) van huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening, maar het beslist tegelijkertijd dat zelfs als een huurovereenkomst een vast dagtekening heeft, de derde (verkrijger) ze kan beëindigen, wat dit keer een afwijking is van het beginsel

Au lieu de stipuler « Cependant, si le bail n'a pas de date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté... » il est préférable de mettre le texte suivant : « Cependant, si le bail n'a pas fait l'objet d'une convention écrite ou si la convention écrite le prévoit... ».

La distinction entre bail verbal ayant date certaine et n'ayant pas date certaine n'a pas de sens, car contraire à l'article 9, alinéa 1^{er}.

La majorité des baux écrits ne sont pas enregistrés.

Le texte entretient une confusion entre « bail écrit » et « bail enregistré ».

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N^o 93 DE M. GOL ET CONSORTS
(en ordre subsidiaire)

Art. 2

A l'article 9 proposé, compléter un troisième alinéa, libellé somme suit :

« En cas de saisie — exécution immobilière — conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire, l'acquéreur pourra toujours faire libérer le bien sans motif et sans indemnité, moyennant un congé de 6 mois, sauf si le bail a été enregistré avant la transcription de l'exploit de saisie conformément à l'article 1575 du Code judiciaire ».

JUSTIFICATION

Lors d'une saisie immobilière, le gage pourra être rendu pratiquement sans valeur grâce à l'opposition au créancier, d'un bail verbal ou fictif — de très longue durée, à un prix dérisoire.

Les abus seront aisés et innombrables. Ces abus vont diminuer la confiance des sociétés de crédit hypothécaire.

Les jeunes candidats acquéreurs devront apporter d'autres garanties lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire, car la procédure de saisie-exécution immobilière sera moins souple.

Nous proposons d'ajouter un 3^e alinéa à l'article 9 :

« En cas de saisie-exécution immobilière conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire, l'acquéreur pourra toujours faire libérer le bien sans motifs et sans indemnité, moyennant un congé de 6 mois, sauf si le bail a

van de tegenstelbaarheid aan derden van huurovereenkomsten met vaste dagtekening. Dat is een gevaarlijke ongerijmdheid.

In plaats van het volgende te bedingen « Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet ... » verdient de volgende tekst de voorkeur : « Indien de huurovereenkomst niet schriftelijk aangegaan werd of indien de schriftelijke overeenkomst daarin voorziet ... ».

Het onderscheid tussen een mondelinge huurovereenkomst met vaste dagtekening en een zonder vaste dagtekening heeft geen zin want het is strijdig met artikel 9, eerste lid.

De meeste schriftelijke huurovereenkomsten worden niet geregistreerd.

De tekst houdt de verwarring tussen « schriftelijke huurovereenkomst » en « geregistreerde huurovereenkomst » in stand.

N^r 93 VAN DE HEER GOL c.s.
(in bijkomende orde)

Art. 2

Het voorgestelde artikel 9 aanvullen met een derde lid, luidend als volgt :

« In geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, kan de verkrijger het goed te allen tijde zonder motivering en zonder vergoeding doen ontruimen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden tenzij de huurovereenkomst, conform artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, vóór de overschrijving van het beslagexploot geregistreerd werd ».

VERANTWOORDING

Bij onroerend beslag kan het pand vrijwel waardeloos worden doordat aan de schuldeiser een mondelinge of fictieve huurovereenkomst — van zeer lange duur en tegen een spotprijs — tegengeworpen wordt.

In dat geval wordt het gemakkelijk heel wat misbruiken te plegen. Die misbruiken zullen het vertrouwen schokken van de maatschappijen die gespecialiseerd zijn in hypothecaire leningen.

De jonge kandidaat-kopers zullen, wanneer zij een hypothecaire lening aangaan, andere waarborgen moeten stellen want de procedure inzake uitvoerend beslag op onroerend goed zal minder soepel zijn.

Wij stellen voor aan artikel 9 een derde lid toe te voegen, luidend als volgt :

« In geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, kan de verkrijger het goed te allen tijde zonder motivering en zonder vergoeding doen ont-

été enregistré avant la transcription de l'exploit de saisie conformément à l'article 1575 du Code judiciaire. »

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 94 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 9 proposé, au deuxième alinéa, à l'avant-dernière ligne, après les mots « qui suivent » insérer les mots « le décès du bailleur ».

JUSTIFICATION

Les mots « le décès du bailleur » figuraient dans les projets initiaux.

Il n'y a aucune raison de les omettre maintenant.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN

N° 95 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Remplacer l'article 10 proposé par ce qui suit :

« Art. 10. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à 3 mois de loyer.

Si elle est constituée entre les mains du bailleur, cette garantie produit un intérêt calculé au taux légal. Si elle est placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

ruimen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, tenzij de huurovereenkomst, conform artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, vóór de overschrijving van het beslagexploot geregistreerd werd. »

N° 94 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, tweede lid, op de voorlaatste regel, de woorden « het overlijden van de verhuurder of » invoegen voor de woorden « de authentieke akte ».

VERANTWOORDING

In het oorspronkelijke ontwerp waren de woorden « het overlijden van de verhuurder of het opmaken van » opgenomen.

Er is geen reden om deze te schrappen.

N° 95 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

Het voorgestelde artikel 10 vervangen door wat volgt :

« Art. 10. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die in een som geld bestaat, mag die niet meer bedragen dan 3 maanden huur.

Als die waarborg in handen van de verhuurder gegeven wordt, brengt hij een interest op die tegen de wettelijke rentevoet berekend wordt. Indien hij bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst wordt, wordt de interest gekapitaliseerd en verkrijgt de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als wat de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging, hetzij van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, hetzij van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch cantonnement. ».

JUSTIFICATION

1. Il est indispensable de maintenir la possibilité — introduite à juste titre par les projets — de constituer la garantie entre les mains du bailleur, cette garantie produisant un intérêt au taux légal en faveur du preneur.

Ce système ne provoque aucun risque pour le preneur, car si un bailleur indélicat conservait la garantie, sans justification, le preneur n'aurait qu'à attendre la relocation pour mettre le bailleur en demeure de lui rendre la garantie en question.

En cas de refus, le preneur s'adresse au juge de paix par une requête « standard », sans avocat, et si tous les loyers sont payés et qu'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie ou de dégâts constatés par écrit, le juge condamne évidemment le bailleur à restitution immédiate, et aux frais.

Il en va tout autrement, mais cette fois pour le bailleur, avec le système de compte bloqué ouvert au nom du locataire, et déblocable seulement par accord écrit des parties ou par jugement.

En effet, en cas de litige — qui concerne surtout les dégâts locatifs — le bailleur s'adresse au juge de paix qui désigne un expert judiciaire pour les évaluer.

Cet expert ne fera rien sans être provisionné, ce qui coûte au moins 15 000 francs, puis fixe la date (plus ou moins lointaine) d'une visite, délai pendant lequel aucune visite pour relocation, ni aucun travail de remise en état n'est possible, d'où une nouvelle perte d'au moins un mois de loyer sans compter les charges.

A ce stade, le petit propriétaire est dépassé et prend un avocat, ce qui lui coûte au minimum encore 15 000 francs.

On dépasse déjà ainsi le montant de 45 à 50 000 francs, souvent très supérieur à la garantie, et sans espoir de récupérer le solde si le locataire est insolvable ou a disparu.

Le bailleur n'a donc aucun intérêt à tenter de récupérer sa « garantie », il vaut mieux pour lui relouer son bien le plus vite possible. En fait, il n'a donc aucune sécurité.

2. On notera que, dans la vie courante, aucune garantie n'est acceptée par un système de compte bloqué, qu'il s'agisse de la location des compteurs d'eau, gaz ou électricité, de la garantie à la Régie des Téléphones ou de celles données par la prise en location d'objets mobiliers.

3. En conclusion, la garantie doit pouvoir être versée entre les mains du bailleur à condition de produire un intérêt légal qui profite au preneur.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

VERANTWOORDING

1. Het behoud van de — door het eerste ontwerp terecht ingevoerde mogelijkheid — om de waarborg in handen van de verhuurder te geven, is volstrekt noodzakelijk aangezien die waarborg voor de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet oplevert.

Dat systeem houdt voor de huurder geen risico in want, mocht een oneerlijke verhuurder de waarborg zonder enige rechtvaardiging behouden, dan zou de huurder alleen moeten wachten tot het goed opnieuw verhuurd wordt om de verhuurder te kunnen aanmanen hem die waarborg terug te geven.

Als de verhuurder weigert, stapt de huurder zonder advocaat naar de vrederechter met een « standaardverzoekschrift » en, als alle huren betaald zijn en er bij het vertrek van de huurder geen plaatsbeschrijving gebeurde of er bij geschrift geen schade vastgesteld werd, veroordeelt de rechter de verhuurder uiteraard tot onmiddellijke teruggave van de waarborg en tot de kosten van het geding.

De zaken verlopen helemaal anders, maar ditmaal voor de verhuurder, als gebruik gemaakt wordt van het systeem van de op naam van de huurder geopende geblokkeerde rekening die alleen na schriftelijk akkoord van de partijen of bij vonnis gedeblokkeerd kan worden.

In geval van geschil — dat meestal betrekking zal hebben op de huurschade — richt de verhuurder zich immers tot de vrederechter die een gerechtsdeskundige aanwijst om die schade te ramen.

Die deskundige zal niets doen zolang hij geen provisie krijgt en daar is ten minste 15 000 frank mee gemoeid; hij stelt vervolgens een (min of meer ver afgelegen) datum vast om het goed te bezoeken en, zolang dat niet gebeurd is, mag geen enkele kandidaat-huurder de woning betreden en mogen geen herstellingswerken worden uitgevoerd, met als gevolg weer eens een verlies van ten minste 1 maand huur, de lasten niet meegerekend.

In die fase worden de problemen te zwaar voor de kleine eigenaar en hij neemt een advocaat, wat hem nogmaals ten minste 15 000 frank kost.

Op die manier wordt het bedrag van 45 à 50 000 frank, dat vaak veel meer bedraagt dan de waarborg, reeds overschreden zonder enige hoop voor de verhuurder om het saldo terug te krijgen als de huurder onvermogen of verdwenen is.

De verhuurder heeft er dus geen belang bij te trachten zijn « waarborg » te recupereren en hij kan zijn goed beter zo gauw mogelijk opnieuw verhuren. In feite heeft hij dus geen enkele zekerheid.

2. Er zij opgemerkt dat in het dagelijkse leven nooit een waarborg via het systeem van een geblokkeerde rekening aanvaard wordt, ongeacht of het gaat om het huren van water- gas- of elektriciteitsmeters, om de waarborg aan de RTT, dan wel om die welke gegeven wordt voor het huren van roerende voorwerpen.

3. Laatste opmerking : de waarborg moet kunnen worden betaald in handen van de verhuurder op voorwaarde dat hij ten bate van de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet opbrengt.

N° 96 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 11 proposé, premier alinéa, entre les mots « d'un congé » et les mots « le preneur » insérer les mots « donné par le bailleur ».

JUSTIFICATION

Les dispositions de cet article ne doivent jouer que pour un congé donné par le bailleur.

Nous voyons en effet mal, pourquoi ce genre de dispositions devraient jouer dans le cas d'un congé donné par le preneur.

Le bailleur peut, suite au congé donné par le preneur, avoir pris un certain nombre de dispositions soit pour occuper le bien personnellement, soit pour y effectuer des travaux soit encore pour le relouer. C'est ainsi que le bailleur peut avoir ainsi résilié le bail de l'immeuble que lui-même louait et occupait voire encore avoir déjà reloué avec un bail écrit et signé l'immeuble qu'occupait le preneur.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 97 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 11 proposé, deuxième alinéa, remplacer les mots « un mois » par les mots « deux mois ».

JUSTIFICATION

Le délai d'un mois est trop bref et doit dès lors être doublé.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 98 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 11 proposé, au troisième alinéa, remplacer la troisième phrase par ce qui suit :

« De même à défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder une augmentation de loyer au bailleur qui en fait la demande. »

N° 96 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 11, eerste lid, tussen de woorden « ten gevolge van een » en het woord « opzegging » de woorden « door de verhuurder gegeven » invoegen.

VERANTWOORDING

De bepalingen van dit artikel gelden alleen ingeval de verhuurder opzegging betekent.

Wij zien immers moeilijk in waarom dergelijke bepalingen ook zouden worden gehanteerd voor een opzegging die door de huurder gegeven wordt.

De verhuurder kan, nadat de huurder zijn opzegging betekend heeft, een aantal schikkingen hebben getroffen, hetzij om het goed persoonlijk te bewonen, hetzij om er werken in uit te voeren, of nog om het opnieuw te verhuren. Zo kan het gebeuren dat de verhuurder de huurovereenkomst van het goed dat hij zelf huurde en bewoonde, opgezegd heeft en het komt zelfs voor dat hij het goed dat de huurder bewoonde, reeds opnieuw met een schriftelijke en ondertekende huurovereenkomst verhuurd heeft.

N° 97 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 11, tweede lid, de woorden « een maand » vervangen door de woorden « twee maanden ».

VERANTWOORDING

De termijn van een maand is te kort en moet derhalve worden verdubbeld.

N° 98 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de derde zin vervangen door wat volgt :

« Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen, kan de rechter eveneens, op verzoek van de verhuurder, een verhoging van de huurprijs toestaan. »

JUSTIFICATION

L'accord des parties peut également porter sur une augmentation du loyer.

En effet, si les parties peuvent convenir d'une prorogation dans le temps, nous percevons mal pourquoi elles ne pourraient pas convenir d'une augmentation de loyer.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 99 DE M. DRAPS ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 11 proposé, au troisième alinéa, supprimer les mots « et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties ».

JUSTIFICATION

Compte tenu du libellé du 3^e alinéa de l'article 11, la référence au grand âge de l'une ou l'autre des parties ne présente aucun intérêt.

De plus, une référence aussi expresse à telle ou telle catégorie de locataires (personnes âgées, personnes handicapées, etc...) pourrait se retourner contre elle et en faire une catégorie de locataires à éviter en toutes circonstances.

Par ailleurs, on voit mal en quoi le grand âge du bailleur pourrait être pris en considération. Ce ne sont donc que les locataires âgés que l'on cherche à protéger avec les risques exposés ci-avant.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 100 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 2

A l'article 11 proposé, au troisième alinéa, remplacer les mots « qui doit être déterminée » par les mots « sans qu'elle puisse toutefois excéder un an ».

JUSTIFICATION

Le pouvoir ainsi donné au juge de paix est exorbitant. Qu'est-ce qui empêche ainsi un juge de paix d'accorder une prorogation de 5, 10, 15, 20 ans.

Ce pouvoir donné au juge de paix est d'autant plus exorbitant qu'il pourrait faire échec à la possibilité pour le bailleur d'occuper le bien personnellement ou d'y effectuer

VERANTWOORDING

De partijen kunnen ook een verhoging van de huurprijs overeenkomen.

Als de partijen het eens kunnen worden over een verlenging in de tijd, zien wij niet in waarom zij geen overeenstemming over een verhoging van de huurprijs zouden kunnen bereiken.

N° 99 VAN DE HEER DRAPS c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden « en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen » weglaten.

VERANTWOORDING

Gelet op de formulering van het derde lid van artikel 11, heeft de verwijzing naar de hoge leeftijd van een van de partijen helemaal geen belang.

Bovendien zou een zo uitdrukkelijke verwijzing naar een of andere categorie van huurders (bejaarden, mindervaliden enz....) zich tegen die categorie kunnen keren en van die mensen huurders maken die hoe dan ook te mijden zijn.

Overigens is het moeilijk te begrijpen waarom rekening zou kunnen worden gehouden met de hoge leeftijd van de verhuurder. Het is dus alleen de bedoeling de bejaarde huurders te beschermen met alle risico's vandien, zoals hierboven is gezegd.

N° 100 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 2

In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden « Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast » vervangen door de woorden « Hij stelt de duur ervan vast, zonder dat die evenwel een jaar mag overschrijden ».

VERANTWOORDING

Aan de vrederechter wordt in dit geval een buitensporige bevoegdheid toegekend, want wat zou hem aldus kunnen beletten om een verlenging met 5, 10, 15 of 20 jaar toe te staan?

Die aan de vrederechter toegekende bevoegdheid is des te meer overdreven daar zij de verhuurder de mogelijkheid zou kunnen ontnemen om het goed persoonlijk te bewonen of er

des travaux fort importants; le tout par application du paragraphe 2 de l'article 3 de la nouvelle section III.

Il doit donc absolument fixer un maximum, et, vu qu'il s'agit de circonstances exceptionnelles, le terme d'un an est extrêmement large.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN

N° 101 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS

Art. 2

Ajouter un article 13 (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 13. — A défaut de dispositions décretales contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne et à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social ».

JUSTIFICATION

En effet, doctrine et jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement, tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

Il convient à ce sujet de rappeler quelques principes fondamentaux :

1. La mission de la société nationale de logement et des sociétés agréées constitue un service public;

2. Le service public constitué par la mise en location d'habitations sociales est régi en premier lieu par le code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 (Cassation 10 février 1983, Pas 1983, I, page 661; JJP 1983, page 230, note de Benoît Jadot).

3. L'article 31 du Code du logement attribue au Roi et aux Exécutifs régionaux un pouvoir réglementaire unique dans les matières suivantes : le taux des loyers, les conditions d'admission des locataires, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats-locataires ainsi que les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

4. D'autre part, « en ce qui concerne les questions non résolues par ces réglementations et singulièrement les questions étrangères à l'admission aux logements et à la détermination du loyer, le droit commun du bail à loyer définit les droits et obligations respectifs du locataire et de la société de logement » (B. Jadot, « La résiliation du bail des logements sociaux », JT 1983, page 711; Civil Anvers 28 janvier 1985, JJP 1986, page 303 à 307, note de Bernard Hubeau).

5. Location des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne est réglementée par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 qui détermine les modalités de fixation du loyer ainsi que les conditions

zeer belangrijke werken uit te voeren, een en ander met toepassing van § 2 van artikel 3 van de nieuwe afdeling II.

Het is dus volstrekt noodzakelijk een maximumduur vast te stellen en aangezien het om uitzonderlijke omstandigheden gaat is een termijn van 1 jaar reeds erg ruim.

N° 101 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.

Art. 2

Een artikel 13 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt :

« Art. 13. — Bij ontstentenis van andersluidende decreetsbepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Gewest zijn de bepalingen van deze afdeling eveneens van toepassing op de sociale woningen.

VERANTWOORDING

Zowel de rechtsleer als de rechtspraak wijzen op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurders van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij, want nu eens is het gemene recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Het is dienstig in dit verband te herinneren aan enkele basisbeginselen.

1. De nationale huisvestingsmaatschappijen en de erkende maatschappijen hebben een opdracht als openbare dienst.

2. De openbare dienst bestaande in het verhuren van sociale woningen wordt beheerst in de eerste plaats door de Huisvestingscode in bijlage bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971 (Cassatie 10 februari 1983, Pas 1983, I, blz. 661; JJP 1983, blz. 230, noot van Benoît Jadot).

3. Artikel 31 van de Huisvestingscode verleent de Koning en de Gewestsexecutieven alleen voor de volgende aangelegenheden regelgevende bevoegdheden : de huurprijzen, de voorwaarden van toelating van de huurders, de bijzondere prioriteiten ten gunste van sommige kandidaat-huurders, alsook de voorwaarden op het gebied van de gezondheid, het toezicht, het persoonlijk genot van het goed en de voorkoming van speculatie.

4. Anderzijds, wat betreft de niet door deze regelgeving geregelde vraagstukken en vooral de vraagstukken die niets te maken hebben met de toelatingsvoorwaarden voor de huurders en de bepaling van de huurprijs, regelt het gemeen recht inzake de huishuur, de respectieve rechten en plichten van de huurder en de huisvestingsmaatschappij (B. Jadot, « La résiliation du bail des logements sociaux », JT 1983, blz. 711; Burg. Antwerpen 28 januari 1985, JJP 1986, blz. 303 tot 307, noot van Bernard Hubeau).

5. De huur van de sociale woningen, die zich op het grondgebied van het Waalse Gewest bevinden, wordt geregeld door het besluit van de Waalse Gewestsexecutieve van 19 mei 1983 dat regels stelt voor het bepalen van de

d'admission des locataires et de l'attribution des logements sociaux.

En résumé, depuis la régionalisation de la politique du logement, le pouvoir de déterminer les loyers sociaux et les conditions d'admission et d'attribution des logements sociaux est réservé au Roi pour la Région bruxelloise et aux Exécutifs régionaux pour la Région flamande et pour la Région wallonne, lesdites matières échappant ainsi au législateur national.

Pour les autres matières, non réglementées ou non réglementables, le droit commun du bail à loyer est applicable, de sorte qu'il est juste de dire que la relation juridique entre le locataire d'un logement social et la société bailleuse tient à la fois du droit civil et de la réglementation administrative, en l'occurrence, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 vu que nous sommes en Région wallonne (JP Bruxelles, 8^e canton, 31 janvier 1986, page 310 à 314, note de M. Taverne).

En ce qui concerne le problème qui nous préoccupe, celui des frais et charges imposés aux locataires sociaux, aucun pouvoir réglementaire n'a été attribué au Roi et aux Exécutifs régionaux par l'article 31 du code du logement; que par conséquent, il y a lieu de s'en référer au droit commun du bail à loyer.

La réglementation reprise ci-avant est celle qui a été retenue par les juges de paix des 1^{er} et 3^e cantons de Liège dans le cadre du procès de la globalisation des charges de la Maison liégeoise dans leur jugement du 16 janvier 1987. Cette appréciation des choses a été confirmée par la 4^e chambre du tribunal de première instance de Liège dans deux décisions datées du 29 juin 1987.

Le raisonnement suivi par les magistrats liégeois peut bien entendu s'appliquer aussi pour la Région flamande et pour la Région bruxelloise.

En conséquence, relativement au régime de la caution locative et des délais de renom, il y a lieu, dans le domaine du logement social de s'en référer au droit commun du bail à loyer et plus précisément aux articles 1752bis et 1758bis du Code civil.

Nous voyons mal pourquoi il en irait autrement car ces deux dispositions (les articles 1752bis et 1758bis du Code civil visent à protéger les locataires et ce quels qu'ils soient, locataires du secteur privé ou locataires du secteur public (logements sociaux).

Il n'y a aucune raison que les locataires des logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé.

Il n'y a aucune raison que les propriétaires publics aient des privilèges par rapport aux propriétaires privés.

Or, il nous faut malheureusement constater que dans l'ensemble du pays, (principalement en Région wallonne) un certain nombre de sociétés de logements sociaux ne respectent pas les deux dispositions précitées.

De plus nous percevons mal pourquoi la nouvelle Section II ne s'appliquerait pas aux locataires sociaux.

En conséquence, pour éviter toute ambiguïté et protéger les locataires sociaux, au même titre que les locataires privés, il y a lieu de prévoir que la nouvelle section II leur sera applicable.

huurprijs, alsook de voorwaarden bepaalt voor toelating van de huurders en voor het toekennen van de sociale woningen.

Kortom, sedert de regionalisering van het huisvestingsbeleid behoort de bevoegdheid voor het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen en van de voorwaarden inzake toelating tot en toewijzing van sociale woningen aan de Koning toe voor het Brusselse Gewest en aan de Gewestexecutieven voor het Vlaamse Gewest en voor het Waalse Gewest. De genoemde aangelegenheden behoren dus niet tot de bevoegdheid van de nationale wetgever.

Voor de andere aangelegenheden waarvoor geen regelgeving bestaat of die niet in regelgeving kunnen worden gevat, is het gemene recht inzake de huishuur van toepassing, zodat men kan stellen dat de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de verhuurmaatschappij zowel gegrond is op het burgerlijk recht als op de administratieve regelgeving, in dit geval het besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 19 mei 1983 aangezien wij het hier over het Waalse Gewest hebben (T. Vred. Brussel, achtste kanton, 31 januari 1986, blz. 310 tot 314, noot van M. Taverne).

Wat betreft het probleem dat ons hier bezig houdt, namelijk dat van de kosten en lasten opgelegd aan de huurders van sociale woningen, verleent artikel 31 van de Huisvestingscode geen enkele regelgevende bevoegdheid aan de Koning of aan de Gewestexecutieven; bijgevolg dient te worden verwezen naar het gemene recht inzake de huishuur.

De hierboven genoemde regelgeving is die welke werd gekozen door de vrederechters van het eerste en het derde kanton van Luik bij het proces over de globalisering van de lasten van de « Maison Liégeoise » in een vonnis van 16 januari 1987. Die zienswijze werd bevestigd door de vierde kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Luik bij twee beslissingen op 29 juni 1987.

De door de Luikse magistraten gevolgde redenering kan uiteraard ook worden toegepast op het Vlaamse Gewest en het Brusselse Gewest.

Inzake de huurwaarborgen en de opzeggingstermijnen dient dus inzake sociale huisvesting te worden verwezen naar het gemene recht inzake de huishuur en meer bepaald de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zien niet goed in waarom het anders zou moeten, want die twee bepalingen (de artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek) beogen alle huurders te beschermen, ongeacht of zij huren bij de particuliere sector dan wel bij de openbare sector (sociale woningen).

Er is geen reden waarom huurders van sociale woningen minder goed zouden zijn beschermd dan huurders uit de privé-sector.

Er is geen reden waarom de eigenaars uit de openbare sector bevoorrecht zouden worden ten opzichte van de particuliere eigenaars.

Jammer genoeg wordt in heel het land (vooral in het Waalse Gewest) vastgesteld dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen de voormelde twee bepalingen niet naleven.

Wij zien bovendien niet goed in waarom de nieuwe Afdeling II niet voor huurders van sociale woningen zou gelden.

Om dus elke dubbelzinnigheid te vermijden en de huurders van sociale woningen op dezelfde grond als de particuliere huurders te beschermen, dient te worden bepaald dat de nieuwe afdeling II op hen van toepassing is.

N° 102 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 3

Remplacer le texte proposé par ce qui suit :

« Toutefois, les époux ne pourront se prévaloir de la nullité de ceux-ci que s'ils ont avisé le bailleur, par lettre recommandée à la poste de la modification de leur état civil ».

JUSTIFICATION

Cet article du projet prévoit que le bailleur « doit avoir connaissance » du mariage.

Cette notion est subjective, et la preuve de la « connaissance » ou de « l'ignorance » du mariage sera difficile et douteuse; c'est une source d'insécurité juridique.

Il y a dès lors lieu de libeller l'article 215, paragraphe 2, alinéa 2, comme explicité ci-avant.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN

N° 103 DE M. DRAPS ET CONSORTS

Art. 3

Remplacer le texte proposé par ce qui suit :

« Toutefois, aucun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci si le bailleur n'a pas connaissance de leur mariage ».

JUSTIFICATION

Selon le Conseil d'Etat, la disposition en projet sera mieux rédigée comme exposée ci-avant.

W. DRAPS
M. FORET
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 104 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 4

Remplacer le texte proposé par ce qui suit :

« Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme, le preneur ne peut céder son bail à un autre qu'avec l'accord du bailleur.

Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, le preneur a le droit de sous-louer, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

N° 102 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 3

De voorgestelde tekst vervangen als volgt :

« De echtgenoten kunnen evenwel slechts de nietigheid ervan inroepen indien zij de verhuurder bijeen ter post aangetekende brief de wijziging van hun burgerlijke staat hebben medegedeeld ».

VERANTWOORDING

Dit artikel van het ontwerp bepaalt dat de verhuurder « kennis moet hebben » van het huwelijk.

Dat is een subjectief begrip. Het bewijs dat men kennis van het huwelijk had of daarentegen van die feiten onkundig was, is trouwens moeilijk te leveren en zal bovendien altijd twijfelachtig zijn. Het vormt dan ook een bron van rechtsonzekerheid.

Daarom is het nodig artikel 215, § 2, tweede lid, te formuleren zoals hier is voorgesteld.

N° 103 VAN DE HEER DRAPS c.s.

Art. 3

De voorgestelde tekst vervangen als volgt :

« Geen van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze uitgaan, inroepen indien de verhuurder geen kennis heeft van hun huwelijk ».

VERANTWOORDING

Volgens de Raad van State kan de voorgenomen bepaling beter op die manier worden geformuleerd.

N° 104 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 4

De voorgestelde tekst vervangen als volgt :

« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht, kan de huurder zijn huur slechts met instemming van de verhuurder aan anderen overdragen.

Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, mag de huurder onderverhuren indien dit recht hem niet is onttrokken.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur ».

JUSTIFICATION

Selon le Conseil d'Etat, cette disposition serait mieux rédigée comme exposée ci-avant.

J. GOL
M. FORET
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN

N° 105 DE M. GOL ET CONSORTS

Art. 5bis(nouveau)

Insérer un article 5bis (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 5bis. — A l'article 1728quater au 2^e alinéa du 1^{er} paragraphe, remplacer les mots « 5 ans » par les mots « 12 mois ».

JUSTIFICATION

Le projet ne soulève pas les cas insolubles dus à la rédaction de l'article 1728quater, qui permet au preneur, après un silence qui peut durer 5 ans, de se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement payées, ce qui crée une énorme insécurité pour tout le monde, notamment pour les copropriétés et appartements multiples, où ce qui est indû pour l'un, est dû par l'autre. De plus, décharge doit être donnée annuellement au gérant.

On ne peut pourtant pas laisser tous les comptes ouverts pendant 5 ans.

Ce délai devrait donc être ramené à un an.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 106 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 5ter (nouveau)

Insérer un article 5ter (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 5ter. — § 1^{er}. Aucune taxe ou montant analogue, lié à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mis à charge du bailleur.

§ 2. Lorsque les parties sont liées par un contrat de louage ressortissant au livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne doit être payé par celle-ci. Ainsi aucune consommation d'eau, gaz ou électricité et/ou

Het kan hem worden ontzegd voor het geheel of voor een gedeelte.

Zodanig beding is altijd van strenge toepassing. »

VERANTWOORDING

Volgens de Raad van State kan de voorgenomen bepaling beter op die manier worden geformuleerd.

N° 105 VAN DE HEER GOL c.s.

Art. 5bis(nieuw)

Een artikel 5bis(nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 5bis. — In het tweede lid van § 1 van artikel 1728quater, de woorden « vijf jaar » vervangen door de woorden « 12 maanden ». »

VERANTWOORDING

In het ontwerp wordt geen melding gemaakt van de onoplosbare gevallen die als gevolg van artikel 1728quater zijn ontstaan. Krachtens dat artikel kan de huurder na een periode van stilzitten die tot vijf jaar kan duren, de regelmatig door hem betaalde lasten betwisten. Dat schept enorm veel onzekerheid voor alle partijen en meer bepaald in geval van medeëigendom en als het onroerend goed uit verscheidene appartementen bestaat. In die gevallen is wat door de ene niet is verschuldigd, immers verschuldigd door de andere. Voorts moet elk jaar aan de syndicus decharge worden verleend.

De rekeningen kunnen dan ook onmogelijk vijf jaar lang blijven openstaan.

Die termijn moet derhalve tot een jaar worden teruggebracht.

N° 106 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 5ter (nieuw)

Een artikel 5ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 5ter. — § 1. Geen enkele taks of gelijkaardige som die aan het bewonen of het gebruik van het goed door de huurder is gekoppeld, kan ten laste van de verhuurder komen.

§ 2. Wanneer de partijen gebonden zijn door een huurcontract dat onder Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek valt, moet elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon door deze laatste worden betaald. Zo kan geen verbruik van

services tels que téléphone, télex, téléfax, radio, TV, télédistribution, ... et servant les lieux loués, ne peut être directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs.

JUSTIFICATION

En ce qui concerne les charges, il y a lieu :

a) d'interdire explicitement que le bailleur, non concerné, puisse être rendu comptable ou responsable de frais qui ne le concernent à coup sûr pas.

Il en va particulièrement ainsi au sujet des consommations d'eau (et, rarement des autres). Lorsqu'il y a plusieurs compteurs d'eau dans un immeuble, il n'est par exemple pas admissible que le bailleur doive supporter les frais ou consommations d'eau d'un preneur défaillant, pas plus qu'il n'en doit supporter les frais de bière ou de pain.

b) Il y a lieu également d'interdire explicitement de rendre le propriétaire coresponsable de taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux (2^e résidence du preneur, taxe sur les dancings, etc.). Le SNP demande donc que soit spécifié : « aucune taxe ou analogue, liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mise à charge du bailleur ».

N° 107 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 5quater (nouveau)

Insérer un article 5quater (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 5quater. — L'article 1731, § 1^{er} du Code civil 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 la preuve contraire qui peut être fournie par toute voie de droit. »

JUSTIFICATION

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.

water, gas, elektriciteit en/of geen dienst zoals telefoon, telex, telefax, radio, televisie, kabeltelevisie, ... in het verhuurd goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd. »

VERANTWOORDING

In verband met de lasten moet uitdrukkelijk worden verboden dat :

a) de niet betrokken verhuurder verantwoordelijk of aansprakelijk kan worden gesteld voor kosten die hem beslist niet aangaan.

Dat gebeurt vooral met het waterverbruik (en in veel mindere mate voor ander verbruik). Wanneer er in een gebouw verscheidene watermeters zijn, is het bijvoorbeeld onaanvaardbaar dat de verhuurder de kosten voor waterverbruik van een in gebreke blijvende huurder moet dragen waar hij toch ook niet zijn uitgaven voor bier of brood moet betalen.

b) de eigenaar mee aansprakelijk kan worden gesteld voor taksen die gekoppeld zijn aan het bewonen of het gebruik van het verhuurde goed (tweede verblijf van de huurder, taks op discotheken enz.). Het NES vraagt dan ook dat duidelijk zou worden vermeld dat « geen enkele taks of gelijkaardige som die aan het bewonen of het gebruik van het goed door de huurder is gekoppeld, ten laste van de verhuurder kan komen ».

N° 107 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 5quater (nieuw)

Een artikel 5quater (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 5quater. — Artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de onderstaande bepaling :

« § 1. Indien bij de ingebruikneming van het goed geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed in goede staat heeft ontvangen. Eventuele beschadigingen ten laste van de huurder zullen in vergelijking met deze vermoede goede staat worden begroot, en kunnen niet meer dan een maand huur bedragen; een en ander behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd. »

VERANTWOORDING

In artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek wordt de verplichting opgelegd een omstandige plaatsbeschrijving op te maken bij het in gebruik nemen van het goed, en in artikel 1731 wordt bepaald dat de huurder bij ontstentenis van een dergelijke plaatsbeschrijving geacht wordt het gehuurde goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt bij het verlaten van het goed.

Ofschoon de vroegere tekst, waarbij werd aangenomen dat het goed zich bij de ingebruikneming ervan in goede staat bevond, wellicht een overdrijving inhield, behoorde zulks in grote mate tot de reële mogelijkheden.

De nieuwe tekst gaat evenwel uit van het onmogelijke; bij het verlaten van het gehuurde goed bevindt de woning zich vanzelfsprekend niet meer in dezelfde staat als bij het in gebruik nemen ervan.

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.

M. FORET
W. DRAPS
J. GOL
E. VAN WEDDINGEN

N° 108 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre principal)

Art. 6

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

1. Cet article instaure, comme loyer de base, le dernier loyer payé en 1983.

2. La vérification de plusieurs milliers de contrats a montré que ce loyer de 1983 (ou autre) est mal calculé par les parties (en plus ou en moins) et n'est donc pas le loyer légalement exigible.

Le projet va donc légaliser les erreurs...

3. Une des justifications invoquée par les auteurs du projet est la simplification.

Or c'est l'inverse. Qu'advient-il pour tous les loyers payés en 1983 alors qu'ils étaient mal calculés, et qui ont donc été corrigés en 1984, 85, 86 ... jusque 1990?

Les litiges et discussions seront donc gigantesques.

M. GOL
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN
M. FORET

N° 109 DE M. DRAPS ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 6

Remplacer le texte proposé par ce qui suit :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à condition que ce loyer

Ofschoon het recht doorgaans bij de gebruiken aansluit, moet worden vastgesteld dat de huurder het gehuurde goed vaak verlaat, omdat het na een of twee jaar vuil is geworden of gemaakt, dan wel beschadigd. In dat geval is geen sprake van « normaal gebruik », en zullen de kosten van een eenvoudige schoonmaakbeurt door middel van het aanbrengen van een laag verf al gauw twee maanden huur bedragen, en door de huurder moeten worden gedragen.

Daaraan moet worden toegevoegd, dat in twijfelgevallen steeds uitspraak wordt gedaan ten gunste van de huurder.

Derhalve dient de huidige wet te worden gecorrigeerd. De oplossing bestaat erin te bepalen dat, indien bij het in gebruik nemen van het goed geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt, het goed wordt geacht zich in goede staat te bevinden, en dat eventuele beschadigingen ten laste van de huurder zullen worden begroot in vergelijking met de vermoede goede staat, met dien verstande dat zij niet meer dan een maand huur mogen bedragen, en onverminderd het bewijs van het tegendeel dat door alle middelen kan worden geleverd.

N° 108 VAN DE HEER GOL c.s.
(In hoofdorde)

Art. 6

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

1. Bij dit artikel wordt de laatste huurprijs die tijdens het jaar 1983 is betaald, als basishuurprijs ingevoerd.

2. Bij het verifiëren van duizenden huurovereenkomsten is gebleken dat de partijen bij de berekening van deze huurprijs van 1983 (of enige andere huurprijs) fouten (naar onder of boven toe) maken, en dat deze derhalve niet overeenstemt met de wettelijk eisbare huurprijs.

Door dit ontwerp zullen dientengevolge fouten worden gelegaliseerd.

3. De indieners van het ontwerp geven als verantwoording onder meer het streven naar vereenvoudiging.

Het tegendeel zal evenwel geschieden. Wat zal er immers gebeuren met de in 1983 betaalde huurprijzen die op foutieve wijze zijn berekend, en derhalve in 1984, 1985, 1986 ... tot in 1990 werden gecorrigeerd?

Zulks zal leiden tot een enorm aantal geschillen en betwistingen.

N° 109 VAN DE HEER DRAPS c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 6

De voorgestelde tekst vervangen door wat volgt :

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983,

n'ait pas fait l'objet d'un litige, ou n'ait pas été corrigé ultérieurement par l'établissement correct du loyer légalement exigible ».

JUSTIFICATION

1. Cet article instaure, comme loyer de base, le dernier loyer payé en 1983.

2. La vérification de plusieurs milliers de contrats a montré que ce loyer de 1983 (ou autre) est mal calculé par les parties (en plus ou en moins) et n'est donc pas le loyer légalement exigible.

Le projet va donc légaliser les erreurs...

3. Une des justifications invoquée par les auteurs du projet est la simplification.

Or ce sera l'inverse. Qu'advient-il pour tous les loyers payés en 1983 alors qu'ils étaient mal calculés, et qui ont donc été corrigés en 1984, 85, 86 ... jusqu'en 1990?

Les litiges et discussions seront donc gigantesques.

W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN
M. FORET
J. GOL

N° 110 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS
(en ordre principal)

Art. 14

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 14. § 1^{er}. — La présente loi s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur.

§ 2. — Tout bail écrit à durée déterminée conclu antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi demeure régi par les dispositions du Code civil et des lois en vigueur au moment de sa conclusion, nonobstant l'abrogation ou la modification de ces dispositions, et ce jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties.

§ 3. — Pour tout bail verbal, tout bail à durée indéterminée, et tout bail prorogé en vertu de dispositions législatives, qui seraient en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties disposent d'un délai de un an à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit pour conclure un nouveau bail régi par la présente loi, soit pour donner un préavis de 6 mois mettant fin au bail. A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les dispositions de la présente loi.

JUSTIFICATION

A part quelques exceptions, l'idée de cet article du projet est clairement exprimée. « La présente loi s'applique aux baux conclus avant son entrée en vigueur ».

op voorwaarde dat betreffende deze huurprijs geen geschil is gerezen, dan wel dat deze huurprijs op een later tijdstip niet is gecorrigeerd op grond van de juiste vaststelling van de wettelijk eisbare huurprijs ».

VERANTWOORDING

1. Bij dit artikel wordt de laatste huurprijs die tijdens het jaar 1983 is betaald, als basishuurprijs ingevoerd.

2. Bij het verifiëren van duizenden huurovereenkomsten is gebleken dat de partijen bij de berekening van deze huurprijs van 1983 (of enige andere huurprijs) fouten (naar onder of boven toe) maken, en dat deze derhalve niet overeenstemt met de wettelijk eisbare huurprijs.

Door dit ontwerp zullen dientengevolge fouten worden gelegaliseerd.

3. De indieners van het ontwerp geven als verantwoording onder meer het streven naar vereenvoudiging.

Het tegendeel zal evenwel geschieden. Wat zal er immers gebeuren met de in 1983 betaalde huurprijzen die op foutieve wijze zijn berekend, en derhalve in 1984, 1985, 1986 ... tot in 1990 werden gecorrigeerd?

Zulks zal leiden tot een enorm aantal geschillen en betwistingen.

N° 110 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.
(in hoofddorde)

Art. 14

Dat artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 14. § 1. — Deze wet is van toepassing op de na haar inwerkingtreding gesloten huurovereenkomsten.

§ 2. — Op elke, vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten schriftelijke huurovereenkomst met bepaalde duur blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en van de bij het sluiten van de overeenkomst geldende wetten van kracht, ongeacht de opheffing of de wijziging van die bepalingen, en dit tot de eerste vervalddag waarop de huurovereenkomst door een der partijen kan worden opgezegd.

§ 3. — Voor elke mondelinge huurovereenkomst, elke huurovereenkomst van onbepaalde duur en elke krachtens wetsbepalingen verlengde huurovereenkomst die bij de inwerkingtreding van deze wet op haar beloop zou zijn, beschikken de partijen over een termijn van een jaar te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten waarvoor deze wet geldt, of om met een opzegging van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst te maken. Anders krijgt de huurovereenkomst een onbepaalde duur en zijn de bepalingen van deze wet erop toepasselijk. »

VERANTWOORDING

Behoudens enkele uitzonderingen is de opzet van dit artikel van het ontwerp duidelijk uitgedrukt. « Deze wet is van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan ».

Cette disposition est tout à fait critiquable : elle organise la rétroactivité pour plusieurs années : elle place les parties devant des dispositions qu'elles ne pouvaient pas connaître; elle rend légal ce qui était illégal et inversement... Bref, il est impossible d'admettre une telle prescription.

E. VAN WEDDINGEN
M. FORET
W. DRAPS
J. GOL

N° 111 DE M. GOL ET CONSORTS
(en ordre subsidiaire)

Art. 14

Supprimer le § 1^{er}.

JUSTIFICATION

Ce paragraphe stipule que la loi nouvelle s'applique aux conventions existantes, qui peuvent avoir été conclues depuis un temps considérable : 7 ans au moins!

1) Ceci place les parties, a posteriori, dans des règles ou des situations qu'elles ne pouvaient pas connaître, et qu'elles auraient pu traiter autrement si elles les avaient connues.

2) Par ailleurs, l'application de ce système soulève nombre de question :

— les locaux loués à titre de résidence secondaire, mais « sans justification expresse etc », pourront-ils devenir des résidences principales?

— Un preneur à bail même écrit, mais sans durée spécifiée, jouit d'un bail de 9 ans, alors que, si les parties avaient connu la nouvelle loi, le bail serait de 3 ans. C'est l'insécurité juridique: la nouvelle loi aurait pu prévoir l'inverse.

Ce premier paragraphe de l'article 14 pose le problème du caractère rétroactif ou non des lois.

J. GOL
W. DRAPS
E. VAN WEDDINGEN
M. FORET

N° 112 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 14

Au § 2, supprimer les mots « ou de leur reconduction ».

JUSTIFICATION

Ne peuvent être visés que les baux arrivant à leur échéance pour la fin par exemple du 3, 6 et 9 au bout de la 9^e année.

Die bepaling is vatbaar voor heel wat kritiek. Zij voert terugwerkende kracht in voor verscheidene jaren; zij confronteert de partijen met bepalingen die zij niet konden kennen; zij maakt wettelijk wat onwettelijk was en omgekeerd. Kortom : een dergelijk voorschrift is onaanvaardbaar.

Nr 111 VAN DE HEER GOL c.s.
(in bijkomende orde)

Art. 14

Paragraaf 1 weglaten.

VERANTWOORDING

Die paragraaf stelt dat de nieuwe wet van toepassing is op de bestaande overeenkomsten, die al lang geleden gesloten kunnen zijn : ten minste 7 jaar geleden!

1) Daardoor staan de partijen a posteriori tegenover regels en toestanden die zij niet konden kennen en waarop zij anders hadden kunnen reageren als zij deze hadden gekend.

2) De toepassing van die regeling doet tal van vragen rijzen :

— kunnen als tweede verblijf maar zonder uitdrukkelijke staving gehuurde lokalen een hoofdverblijfplaats worden?

— een huurder met een zelfs schriftelijke overeenkomst, maar zonder welbepaalde duur, geniet een overeenkomst van 9 jaar, terwijl de looptijd 3 jaar zou geweest zijn als de partijen de nieuwe wet hadden gekend. Dat is rechtsonzekerheid : de nieuwe wet had in het tegenovergestelde kunnen voorzien.

Die eerste paragraaf van artikel 14 doet ook vragen rijzen in verband met de terugwerkende kracht van de wetten.

Nr 112 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 14

In § 2, de woorden « of verlenging ervan » weglaten.

VERANTWOORDING

Die bepaling kan alleen doelen op de huurovereenkomsten die bijvoorbeeld, na verloop van 3, 6 of 9 jaar bewoning, bij het einde van het 9de jaar verstrijken.

Ce deuxième paragraphe de l'article 14 pose le problème du caractère rétroactif ou non des lois.

E. VAN WEDDINGEN
M. FORET
W. DRAPS
J. GOL

N° 113 DE M. GOL ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 14

Au § 4, entre le mot « paix » et le mot « conformément », insérer les mots « à défaut d'accord entre les parties ».

JUSTIFICATION

On ne voit pas pourquoi l'intervention du juge est nécessaire s'il y a encore des parties; le texte doit dès lors le prévoir.

J. GOL
W. DRAPS
M. FORET
E. VAN WEDDINGEN

N° 114 DE M. FORET ET CONSORTS

Art. 15

Remplacer le texte à partir des mots « sont réputés » par les mots « sortent pleinement leurs effets ».

JUSTIFICATION

Pour les baux à durée indéterminée, les préavis donnés — généralement en 1989 — sont réputés « non avenus ». Il ne faut pas perdre de vue que la loi du 22 décembre 1989 les avait suspendus.

Cette rétroactivité du projet de loi engendre une insécurité encore plus grande que celle de l'article 14.

Ajoutons que plusieurs bailleurs croiront que les préavis donnés sont valables, et se trouveront coincés dans un bail de neuf ans.

Nous ne pouvons que nous insurger devant ce genre de dispositions, dont l'excès est encore amplifié par l'article 14.

M. FORET
E. VAN WEDDINGEN
W. DRAPS
J. GOL

Die tweede paragraaf van artikel 14 doet ook vragen rijzen in verband met de terugwerkende kracht van de wetten.

N° 113 VAN DE HEER GOL c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 14

In § 4, tussen de woorden « vastgelegd in dat artikel » en de woorden « de vrederechter » de woorden « bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen » invoegen.

VERANTWOORDING

Er is geen reden waarom de rechter zich met de zaak zou bemoeien als er nog partijen zijn; de tekst dient daarmee rekening te houden.

N° 114 VAN DE HEER FORET c.s.

Art. 15

De tekst vanaf de woorden « hebben geen uitwerking » vervangen door de woorden « hebben volledige uitwerking ».

VERANTWOORDING

Voor huurovereenkomsten met onbepaalde duur worden de — doorgaans in 1989 — gegeven opzeggingen geacht « geen uitwerking te hebben ». Men mag niet vergeten dat zij door de wet van 22 december 1989 geschorst waren.

Die terugwerkende kracht van het wetsontwerp brengt nog meer rechtsonzekerheid teweeg dan die welke het gevolg is van artikel 14.

Daar komt nog bij dat veel verhuurders zullen denken dat de gegeven opzeggingen geldig zijn en zij nu vastzitten in een huurovereenkomst van negen jaar.

Wij kunnen niets anders dan protesteren tegen dergelijke bepalingen waarvan het buitensporig karakter nog verergerd wordt door artikel 14.

N° 115 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS
(En ordre principal)

Art. 16

Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 16. — A défaut de date certaine, la date de commencement des baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est établie par toute voie de droit ».

JUSTIFICATION

L'article proposé dans le projet de loi fixe le début d'un bail sans date certaine, à la date de l'inscription du locataire au registre de la population, celle-ci étant légalement réputée être postérieure au 1^{er} janvier 1984.

Cette affirmation légale, pour l'inscription qui se serait faite avant cette date, est tout à fait extraordinaire. La loi affirme ce qui n'est pas.

De plus un bail commencé en 1984, mais pour lequel le preneur ne se serait fait inscrire dans les registres de la population qu'en 1989, deviendrait un bail de 9 ans commencé en cette année 1989.

Aucune de ces situations n'est admissible.

Il est en outre surprenant que dans l'exposé des motifs relatifs à l'article 14, l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est considérée comme un critère objectif alors que dans l'exposé des motifs toujours portant sur l'article 1 de la nouvelle section II, la même notion d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est fortement critiquée.

Il y a dès lors là deux poids deux mesures. Quand il s'agit de favoriser le locataire, le critère de l'inscription est valable. Par contre pour le bailleur, c'est le contraire.

N° 116 DE M. VAN WEDDINGEN ET CONSORTS
(En ordre subsidiaire)

Art. 16

In fine de cet article, remplacer « 1984 » par « 1983 ».

JUSTIFICATION

La date du 1^{er} janvier 1983 apparaît comme plus opportune.

E. VAN WEDDINGEN
W. DRAPS
W. FORET
J. GOL

N° 115 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.
(In hoofdorde)

Art. 16

Dat artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 16. — Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van huurovereenkomsten met onbepaalde duur voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, die vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld ».

VERANTWOORDING

Dit artikel bepaalt dat de aanvangsdatum van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening de datum van de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister is, en dat die inschrijving wettelijk geacht wordt na 1 januari 1984 te zijn gebeurd.

Die wettelijke bevestiging, voor de inschrijving die vóór die datum zou zijn gebeurd, is volstrekt merkwaardig. De wet bevestigt wat niet is.

Voorts zou een huurovereenkomst die in 1984 is ingegaan maar waarvoor de huurder zich pas in 1989 in de bevolkingsregisters deed inschrijven, een in dat jaar 1989 ingegane huurovereenkomst van 9 jaar worden.

Zulks is in geen geval aanvaardbaar.

Merkwaardig is ook dat de inschrijving van de huurder in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting bij artikel 14 een objectief criterium wordt genoemd, terwijl op diezelfde inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting in verband met artikel 1 van de nieuwe afdeling II scherpe kritiek wordt geïfend.

Dat zijn dus twee maten en twee gewichten. Als het in het voordeel van de huurder is, dan is het criterium van de inschrijving aanvaardbaar, maar voor de verhuurder is het juist andersom.

N° 116 VAN DE HEER VAN WEDDINGEN c.s.
(In bijkomende orde)

Art. 16

In fine van dit artikel, het jaartal « 1984 » vervangen door « 1983 ».

VERANTWOORDING

De datum van 1 januari 1983 verdient volgens ons de voorkeur.