

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

5 JUNI 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

I. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER GRAFE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 4.

1. — In artikel 1730, § 1, tweede lid, op de eerste en de tweede regel, de woorden

« worden, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, belangrijke veranderingen aangebracht »

vervangen door de woorden

« zijn werken uitgevoerd nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt ».

VERANTWOORDING

De omvang van de veranderingen is in essentie een subjectief begrip, dat een bron van talrijke geschillen zou kunnen worden. Het is verkiezelijk zich te richten naar de in het advies van de Raad van State gebruikte terminologie.

2. — In hetzelfde artikel 1730, § 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Het moet immers de partijen toegelaten zijn tijdens de duur van de huurovereenkomst een schikking te treffen waarbij bepaald wordt dat het goed teruggeven zal worden in een andere toestand dan die welke bij het in gebruik nemen bestond. Zo zullen de partijen kunnen bedingen dat de huurder aan het gehuurde goed de veranderingen mag aanbrengen die hij nuttig of aangenaam acht en dat het goed in deze toestand teruggegeven zal worden, hetgeen in het voordeel van beide partijen is. Indien artikel 1730 van dwingende aard is, zal zulk een schikking nietig zijn.

Zie :

120 (B.Z. 1979) — N° 1.

— N° 2 tot 8 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

5 JUIN 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

I. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. GRAFE
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 4.

1. — Dans l'article 1730, § 1, deuxième alinéa, première et deuxième lignes, remplacer les mots

« Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux »

par les mots

« Si des travaux ont été accomplis après l'établissement de l'état des lieux ».

JUSTIFICATION

La notion de l'importance des modifications est essentiellement subjective et risquerait donc d'être la source de nombreux conflits. Il est préférable de se référer à la terminologie utilisée dans l'observation du Conseil d'Etat.

2. — Dans le même article 1730, supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Il doit en effet être permis aux parties de conclure, en cours de bail, un arrangement aux termes duquel la restitution de l'immeuble se fera dans un état différent de celui qui existait à l'entrée. Ainsi les parties pourraient convenir que le locataire fera aux lieux loués des travaux de transformation qui lui sont utiles ou agréables et que les lieux seront restitués dans cet état, ce qui serait à l'avantage des deux parties. Si l'article 1730 était impératif, cet arrangement serait nul.

Voir :

120 (S.E. 1979) — N° 1.

— N° 2 à 8 : Amendements.

Art. 5.

In artikel 1731, § 1, tweede lid, op de eerste regel, de woorden

« In dat geval kan elke partij, »
vervangen door de woorden

« Elke partij kan, ».

VERANTWOORDING

Dit is klaarblijkelijk een stelfout. Het eerste lid heeft immers betrekking op het vermoeden inzake de staat van het verhuurde goed dat verhuurd werd zonder dat een plaatsbeschrijving werd gemaakt bij het begin van de overeenkomst.

Art. 7.

1. — In artikel 1752bis, § 1, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Behoudens andersluidende uitdrukkelijke overeenkomst brengt de in speciën betaalde waarborg rente op voor de huurder en zij moet door de verhuurder geplaatst worden op een depositoboekje of een andere rentedragende rekening bij een door de huurder aangenomen financiële instelling. De huurder heeft het recht deze waarborg te verstrekken door middel van een bankwaarborg welke op het einde van de huur, alleen op schriftelijk verzoek van de verhuurder betaalbaar kan worden. De aldus vrijgemaakte gelden blijven, als huurwaarborg, in handen van de verhuurder, tot op het ogenblik waarop de eindafrekening opgesteld wordt hetzij in der minne, hetzij door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing ».

VERANTWOORDING

Het bedrag van de huurwaarborg blijft eigendom van de huurder; daarom is het normaal dat hij het recht heeft te kiezen op welke manier dat bedrag tot aan het einde van zijn huur zal belegd worden. Anderzijds moet de bankwaarborg aan de verhuurder dezelfde zekerheid bieden als de in speciën verstrekte waarborg.

Op het einde van de huur moet de verhuurder dus, alleen, van de bank de betaling kunnen eisen van de waarborg of van een gedeelte ervan, zelfs indien de huurder op dat ogenblik in gebreke blijft. De verhuurder heeft dat geld immers nodig om het goed terug in staat te herstellen met het oog op de hervestiging.

Indien geen akkoord bereikt wordt op het door de verhuurder afgenomen bedrag, zal de huurder zich steeds kunnen wenden tot de vrederechter daar de verhuurder onmogelijk kan verdwijnen zonder sporen na te laten, terwijl de huurder dat wel kan.

In geval van betwisting zal de benadeelde verhuurder zijn rechten enkel kunnen laten gelden dank zij gerechtskosten die vaak niet in verhouding zijn tot de betwiste bedragen en waarvan de terugvordering des te meer onzeker is daar de huurder kan verdwijnen of het land verlaten.

Opgemerkt zij dat het laatste lid van het advies van de Raad van State met betrekking tot dit artikel de gegrondheid van de in het amendement voorgestelde waarborgen bevestigt.

Het bezwaar dat de verhuurder er eventueel misbruik zou kunnen van maken door aan de banken bedragen te vragen die door de huurder niet echt verschuldigd zijn, gaat niet op daar de vrederechters in dat geval de mogelijkheid hebben dergelijke misbruiken streng te bestraffen.

Art. 17.

Dat artikel aanvullen met wat volgt :

« behalve indien de bepalingen van deze wet gunstiger zijn voor de huurder dan de reglementen van die maatschappijen ».

Art. 5.

Dans l'article 1731, § 1, deuxième alinéa, première ligne, supprimer les mots « Dans ce cas ».

JUSTIFICATION

Il s'agit manifestement d'une erreur de rédaction. Le premier alinéa concerne en effet la présomption de l'état en fin de bail de biens pour lesquels aucun état des lieux n'a été établi à l'entrée.

Art. 7.

Dans l'article 1752bis, § 1, remplacer le second alinéa par ce qui suit :

« Sauf convention expresse contraire, la garantie donnée en espèces est productive d'intérêts au profit du locataire et doit être déposée par le bailleur sur un carnet de dépôt ou autre compte à intérêt entre les mains d'un organisme financier agréé par le locataire. Le locataire a le droit de servir ladite garantie sous forme de garantie bancaire libérable en fin de location à la seule demande écrite du bailleur. Les espèces ainsi libérées resteront entre les mains du bailleur à titre de garantie locative jusqu'au décompte final établi soit à l'amiable, soit par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ».

JUSTIFICATION

Le montant de la garantie locative restant propriété du locataire, il est normal qu'il ait le droit de choisir le mode de placement de ce montant jusqu'à la fin de sa location. La garantie bancaire doit d'autre par donner au bailleur la même sécurité que la garantie déposée en espèces.

Le bailleur doit donc pouvoir, en fin de location, réclamer seul le paiement par la banque de tout ou partie de cette garantie, même si le locataire fait à ce moment défaut. Ces fonds sont en effet nécessaires au bailleur pour payer la remise en état des lieux en vue de leur relocation.

En cas de désaccord sur le montant perçu par le bailleur, le locataire pourra toujours en référer au juge de paix, le bailleur étant dans l'impossibilité de disparaître sans laisser d'adresse, alors que le locataire a cette possibilité.

En cas de litige, le bailleur lésé ne pourrait faire valoir ses droits qu'en exposant des frais de justice souvent disproportionnés avec les sommes en litige, dont la récupération est d'autant plus aléatoire que le locataire a la possibilité de disparaître ou même de quitter le pays.

Il convient de souligner que l'avis du Conseil d'Etat, dans le dernier alinéa consacré à cet article, confirme le bien-fondé de la présente garantie proposée dans l'amendement.

L'objection de l'éventuel abus des bailleurs, réclamant aux banques des montants qui ne seraient réellement dus par les locataires ne peut être valablement soutenue, les juges de paix ayant dans ce cas la possibilité de sanctionner sévèrement de tels abus.

Art. 17.

Compléter cet article par ce qui suit :

« sauf quand les dispositions de la présente loi sont plus favorables au preneur que les règlements de ces sociétés ».

VERANTWOORDING

Gelet op het sociale doel van de huisvestingsmaatschappijen is het ondenkbaar dat de bepalingen van deze wet, die voor de huurder gunstiger mochten zijn dan de bepalingen van de Huisvestingscode, niet van toepassing zouden kunnen zijn op de huurders van sociale woningen.

Er zij in dit verband op gewezen dat vooral de huurders van die woningen erover klagen dat zij slecht beschermd zijn tegen de door hun verhuurders genomen beslissingen die zij ongeoorloofd achten, met name inzake zekerheid van huisvesting, omvang van de lasten, enz.

JUSTIFICATION

Etant donné le but social des sociétés publiques de logement, il est inconcevable que les dispositions de la présente loi plus favorables pour le preneur que les dispositions du code du logement ne puissent être applicables aux locataires des logements sociaux.

A ce sujet, il convient de remarquer que ce sont essentiellement les locataires de ces logements qui se plaignent d'être mal protégés contre les décisions qu'ils prétendent abusives de leurs bailleurs en ce qui concerne la sécurité du logement, la lourdeur des charges, etc.

J.-P. GRAFÉ.

II. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER BOURGEOIS
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Suk n° 120/2)

Art. 7.

In artikel 1752bis, § 1, eerste lid, op de derde en de vierde regel, de woorden

« maandelijks huurprijs »

vervangen door de woorden

« maandelijks basishuurprijs ».

VERANTWOORDING

Om betwistingen te vermijden is het best er in de tekst zelf van de wet op te wijzen dat voor de bepaling van de waarborg de oorspronkelijke huurprijs als basis dient te worden genomen.

Dit betekent meteen dat er in de loop van de uitvoering van de huurovereenkomst geen indexaanpassing van de waarborgsom kan gevraagd worden.

Art. 9.

SUBAMENDEMENTEN OP DE AMENDEMENTEN
IN HOOFDORDE EN IN BIJKOMENDE ORDE

1. — In artikel 1758, § 3, op de derde regel, de woorden

« om ernstige redenen »

vervangen door de woorden

« om ernstige redenen van persoonlijke aard ».

2. — In hetzelfde artikel 1758, § 3, op de vierde regel, de woorden

« minstens één maand »

vervangen door de woorden

« minstens drie maand ».

VERANTWOORDING

1. De term « om ernstige redenen » is zeer breed gesteld en vatbaar voor de meest ruime interpretatie. Men kan ermede akkoord gaan dat de huur ook binnen elke periode van drie jaar zou moeten kunnen beëindigd worden maar dan alleen om redenen die het voor de huurder moeilijk of onmogelijk maken verder het gehuurde goed te betrekken o.m. een uitbreiding van het gezin waardoor de woning te klein wordt, een ziekte of handicap van de huurder of van zijn gezinsleden waardoor de woning ongeschikt wordt voor gebruik, de aankoop van een woning door de huurders.

II. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. BOURGEOIS
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Art. 7.

A l'article 1752bis, § 1, premier alinéa, à la troisième ligne, remplacer les mots :

« trois mois de loyer »

par les mots

« trois mois de loyer de base ».

JUSTIFICATION

Afin d'éviter les litiges, il est préférable d'indiquer dans la loi même que c'est le montant initial du loyer qui doit servir de base pour fixer la garantie.

Cela implique qu'aucune indexation de la garantie ne peut être réclamée en cours d'exécution du bail.

Art. 9.

SOUS-AMENDEMENTS AUX AMENDEMENTS
EN ORDRE PRINCIPAL ET EN ORDRE SUBSIDIAIRE

1. — A l'article 1758, § 3, à la troisième ligne, remplacer les mots

« pour des motifs sérieux »

par les mots

« pour des motifs sérieux d'ordre personnel ».

2. — Au même article 1758, § 3, à la quatrième ligne, remplacer les mots

« au moins un mois »

par les mots

« au moins trois mois ».

JUSTIFICATION

1. Les termes « pour des motifs sérieux » permettent une large interprétation. On peut admettre qu'il puisse être mis fin au bail pendant chaque triennat, mais uniquement pour des motifs qui font qu'il est difficile ou impossible au preneur d'occuper plus longtemps le bien donné en location, par exemple un agrandissement de la famille à la suite duquel le logement devient trop exigu, une maladie ou un handicap du preneur ou d'un membre de sa famille qui rend le logement inadapte, l'acquisition d'un logement par les preneurs.

De omschrijving « ernstige reden van persoonlijke aard » benadert beter het nagestreefde doel en beperkt reeds in ruime mate de mogelijkheden van vervroegde opzegging.

2. Een opzegtermijn van een maand is te kort.

Het is normaal niet mogelijk een huis in dergelijke korte periode opnieuw te verhuren.

De benadeling die de verhuurder zo kan ondergaan zal er veelvuldig aanleiding toe zijn de ingeroepen redenen te betwisten. Te talrijke processen dienen voorkomen te worden. Zodoende is het beter een meer aanvaardbare opzegtermijn te voorzien, namelijk drie maanden.

A. BOURGEOIS.

Les termes « pour des motifs sérieux d'ordre personnel » correspondent mieux à l'objectif poursuivi et limitent dans une large mesure les possibilités de résiliation anticipée.

2. Un préavis d'un mois est insuffisant.

Il est normalement impossible de relouer une maison en une période aussi courte.

Le préjudice que peut ainsi subir le bailleur fera que le motif invoqué sera souvent contesté. Il faut éviter la multiplication des procès. Il convient donc de prévoir un délai de préavis plus acceptable, c'est-à-dire trois mois.

III. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 7.

1. — In artikel 1752bis, § 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. Niettegenstaande elke andersluidende bepaling mag de door de huurder tot garantie voor de nakoming van zijn verplichtingen gestorte waarborg nooit meer bedragen dan zesmaal de maandelijkse huurprijs. Wanneer geen schriftelijke bepaling is opgenomen, mag de waarborg niet meer bedragen dan een maand huur.

» Wanneer de waarborg rente opbrengt, komt deze ten goede aan de huurder.

» De waarborg welke meer dan één maand huur bedraagt moet, in om het even welke vorm waarover de partijen het eens zijn, verstrekt worden in handen van een bankinstelling of van een openbare instelling volgens de modaliteiten vastgesteld door de Koning. »

VERANTWOORDING

Het bedrag van de waarborg moet beperkt worden tot een redelijk bedrag overeenkomstig de terzake geldende gebruiken.

Daar de kosten voor het terug in staat stellen van een goed zeer hoog liggen, overtreffen ze vaak drie maanden huurprijs; het bedrag van één maand kan dus slechts worden aangenomen indien de partijen geen schriftelijke overeenkomst hebben afgesloten.

In verband met het tweede lid, en gelet op het advies van de Raad van State, past het aan de partijen de keuze te laten van de manier waarop zij, binnen de door het eerste lid gestelde grenzen, de waarborg wensen te verstrekken (bv. de provincies, de steden, de gemeenten en de grondregiën moeten de waarborgen in deposito kunnen ontvangen).

2. — In hetzelfde artikel 1752bis § 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Paragraaf 3 wordt overbodig daar § 1 imperatief gesteld is.

Art. 9.

1. — In artikel 1758, § 1, het eerste lid vervangen door een § 1 en een § 1bis (nieuw), luidend als volgt :

A. — In hoofddeel :

« § 1. De schriftelijke of mondelinge huur voor onbepaalde termijn van een ongemeubelde woning wordt geacht

III. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. HAVELANGE
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 7.

1. — Dans l'article 1752bis, remplacer le § 1 par ce qui suit :

§ 1. Nonobstant toutes dispositions contraires, la garantie donnée par le locataire pour assurer le respect de ses obligations ne peut être supérieure à six mois de loyer. A défaut de stipulation écrite, la garantie ne peut être supérieure à un mois de loyer.

« Lorsque la garantie est productive d'intérêts, ceux-ci sont acquis au locataire.

« La garantie supérieure à un mois de loyer doit être déposée, sous toutes formes convenant aux parties, entre les mains d'un organisme bancaire ou d'une institution publique, selon les modalités fixées par le Roi. »

JUSTIFICATION

Il convient de limiter le montant de la garantie à des sommes raisonnables conformes aux usages en la matière.

En raison du coût très élevé des remises en état (celles-ci s'élèvent très souvent à plus de trois mois de loyer), le montant d'un mois de loyer n'est donc admissible que si les parties n'ont pas conclu de bail écrit.

Quant au deuxième alinéa et à la suite de l'avis du Conseil d'Etat, il convient de laisser aux parties la possibilité d'user de l'éventail des garanties qu'elles préfèrent, dans le cadre fixé par l'alinéa premier. (par ex., les provinces, villes, communes et régies foncières doivent pouvoir recevoir les garanties en dépôt).

2. — Dans le même article 1752bis, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Le § 3 devient inutile puisque le § 1 est impératif.

Art. 9.

1. — Dans l'article 1758, § 1, remplacer le premier alinéa par un § 1 et un § 1bis (nouveaux), libellés comme suit :

A. — En ordre principal :

« § 1. Le bail verbal ou le bail écrit à durée indéterminée d'un logement non meublé est censé fait pour une durée d'un

te zijn aangegaan voor een periode van één jaar welke kan beëindigd worden mits één van de partijen ze drie maanden van tevoren opzegt.

» Indien de huur niet beëindigd werd, zal zij elk jaar opnieuw kunnen beëindigd worden mits zij opgezegd wordt drie maanden vóór de verjaardag van de aanvang van de huur. »

» § 1bis. De termen, de opzegging en de termijnen van een schriftelijke huurovereenkomst voor een beperkte duur van een ongemeubelde woning blijken uit de wil van de partijen. »

B. — In bijkomende orde :

« 1. De mondeling aangegane huur of de voor een onbeperkte duur schriftelijk aangegane huur van een ongemeubelde woning wordt geacht te zijn aangegaan voor een periode van een jaar waaraan een einde kan worden gemaakt met een opzegging van 3 maanden betekend door de ene of de andere partij.

» Indien geen einde is gemaakt aan de huur, kan deze op elk ogenblik worden beëindigd met een opzegging van 3 maanden.

» § 1bis. De termen, de opzegging en de termijn van een schriftelijke huurovereenkomst voor een beperkte duur van een ongemeubelde woning blijken uit de wil van de partijen ».

VERANTWOORDING

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de huur van gemeubelde en van ongemeubelde woningen, want het betreft hier zeer verschillende gegadigden.

Daarom wordt de huur van gemeubelde woningen in een afzonderlijke paragraaf behandeld (nieuwe § 5).

Nieuwe § 1.

De ervaring leert dat er een mondelinge huurovereenkomst of een overeenkomst voor een onbeperkte duur wordt aangegaan wanneer de huurder zich de mogelijkheid wil voorbehouden om na ongeveer een jaar het goed te verlaten (een jaar studie, gezinsuitbreiding, nieuw beroep enz.).

Zijnerzijds wenst een verhuurder doorgaans niet voor minder dan een jaar te verhuren wegens de kosten die verbonden zijn aan het opnieuw inrichten en in huur geven van het goed.

De verlenging van jaar tot jaar stemt overeen met de bestaande gebruiken.

Nieuwe § 1bis

De nieuwe § 1bis heeft betrekking op de schriftelijk aangegane huurovereenkomsten voor een beperkte tijd die moeten kunnen worden gesloten voor de door de partijen gewenste termijn.

2. — In hetzelfde artikel 1758, § 1, het tweede lid vervangen door een § 1ter (nieuw), luidend als volgt :

« § 1ter. Het bepaalde in de §§ 1 en 1bis is van toepassing op de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur ».

VERANTWOORDING

Dit is een technische aanpassing, gelet op de vernummering van de vorige paragrafen. De tekst blijft ongewijzigd.

3. — In hetzelfde artikel 1758, § 1, het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING

Het derde lid van § 1 moet worden weggelaten, want het heeft geen reden van bestaan meer.

4. — In hetzelfde artikel 1758, § 2 vervangen door wat volgt :

« § 2. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot; zij kan eveneens bij gewo-

an à laquelle il peut être mis fin moyennant préavis de trois mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

» S'il n'a pas été mis fin au bail, il pourra ensuite y être mis fin chaque année suivante moyennant un préavis de trois mois, notifié pour la date anniversaire du début du bail.

» § 1bis. Les termes, préavis et délais d'un bail écrit à durée déterminée d'un logement non meublé résultent de la volonté des parties. »

B. — En ordre subsidiaire :

« § 1. Le bail verbal ou le bail écrit à durée indéterminée d'un logement non meublé est censé fait pour une durée d'un an à laquelle il peut être mis fin moyennant préavis de trois mois notifié par l'une ou l'autre des parties.

» S'il n'a pas été mis fin au bail, il pourra ensuite y être mis fin à tout moment, moyennant un préavis de trois mois.

» § 1bis. Les termes, préavis et délais d'un bail écrit à durée déterminée d'un logement non meublé résultent de la volonté des parties. »

JUSTIFICATION

Il faut faire une distinction entre les baux des logements meublés et non meublés car leur clientèle et leur objet sont très différents.

C'est pourquoi les baux de logements meublés font l'objet d'un § distinct (nouveau § 5).

Nouveau § 1.

L'expérience montre que les baux verbaux ou les baux à durée indéterminée sont conclus lorsque les locataires désirent garantir leur possibilité de départ après un an d'occupation environ (une année d'étude, agrandissement de la famille, nouvelle activité professionnelle, etc).

De son côté, un bailleur ne désire en général pas louer pour des termes inférieurs à un an en raison des frais de remise en état et de relocation.

La reconduction d'année en année est conforme aux usages.

Nouveau § 1bis.

Le nouveau § 1bis vise les baux écrits à durée déterminée qui doivent pouvoir être de la durée voulue par les parties.

2. — Au même article 1758, § 1, remplacer le deuxième alinéa par un § 1ter (nouveau), libellé comme suit :

« § 1ter. Les dispositions des §§ 1 et 1bis s'appliquent aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour des durées excédant le cours du bail principal ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une adaptation technique en raison de la nouvelle numérotation des §§ précédents, le texte restant inchangé.

3. — Au même article 1758, § 1, supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

L'alinéa 3 du § 1 est à supprimer car il n'a plus de raison d'être.

4. — Au même article 1758, remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice; il peut également

ne brief geschieden die bewijs oplevert wanneer de geadresseerde er schriftelijk ontvangst van meldt.

» In geval van onderverhuur wordt een afschrift van de opzegging gezonden, al naar het geval, aan de hoofdverhuurder of de onderhuurder ».

VERANTWOORDING

De bedoeling is de betekening bij gewone brief met schriftelijk ontvangstbewijs mogelijk te maken (een methode die vaak gebruikt wordt wanneer bij voorbeeld huurder en verhuurder in hetzelfde huis wonen).

5. — In hetzelfde artikel 1758, § 3 vervangen door wat volgt :

« § 3. Aan de huurovereenkomst kan niettegenstaande elke strijdige bepaling door de huurder een einde worden gemaakt wanneer hij omwille van zijn beroepsactiviteit of om een dringende reden verplicht is te verhuizen. Hij moet evenwel minstens drie maanden van tevoren zijn verhuurder per aangezekende brief op de bij § 2 bepaalde wijze opzeggen met vermelding van de redenen van de verbreking.

» Bovendien zal de huurder aan de verhuurder een bedrag betalen dat als herverhuuringsvergoeding geldt en overeenstemt met de huurprijs voor één maand. »

6. — In hetzelfde artikel 1758, § 4 weglaten.

VERANTWOORDING

Het ontwerp van de regering is onevenwichtig in die zin dat het aan een huurder die pas een huurovereenkomst van negen jaar heeft gesloten — waarvoor de verhuurder eventueel bijzondere en dure aanpassingen aan het goed heeft aangebracht — de mogelijkheid biedt om kort nadien en met één maand opzegging te verhuizen.

Daarentegen kan de huurder die pas een huurovereenkomst van lange duur heeft gesloten, op grond van de huidige wetgeving verplicht worden om de overeenkomst tot de laatste dag in acht te nemen hoewel hij verplicht is te verhuizen.

Het amendement geeft een middellange en billijke oplossing tussen beide uiterste toestanden.

De door overmacht getroffen partij wordt steeds van haar verplichtingen ontheven.

7. — Hetzelfde artikel 1758 aanvullen met een § 5 (nieuw), luidend als volgt :

« § 5. De geldigheidsduur, de opzegging, alsmede de verlenging van de huur van een gemeubelde woning worden door de partijen vastgesteld. De geldigheidsduur, de opzeggingstermijn, resp. verlengingstermijn mogen niettegenstaande elke strijdige bepaling niet korter zijn dan één maand.

» Indien geen termijn werd vastgesteld of indien de termijn onbepaald is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en kan zij enkel met een minimumtermijn van één maand worden opgezegd. »

VERANTWOORDING

Aldus wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de huur van gemeubelde, resp. ongemeubelde woningen. De termijnen en opzeggingen stemmen overeen met het gebruik en met de noodwendigheden.

Om misbruiken te voorkomen wordt in een minimale opzeggingstermijn van een maand voorzien wanneer geen schriftelijke overeenkomst bestaat.

être donné par lettre ordinaire qui fait foi si le destinataire en accuse réception par écrit.

» En cas de sous-location, une copie du préavis est adressée, selon le cas, au bailleur principal ou au sous-locataire. »

JUSTIFICATION

Il s'agit de permettre l'emploi d'une lettre ordinaire avec accusé de réception écrit (procédé fréquemment employé si le bailleur et le locataire habitent dans la même maison, par exemple).

5. — Dans le même article 1758, remplacer le § 3 par ce qui suit :

« § 3. Nonobstant toutes dispositions contraires, lorsque, en raison de ses activités professionnelles ou d'un motif impérieux, le preneur est contraint de déménager, il a le droit de résilier son bail. Il doit toutefois adresser au moins trois mois d'avance un préavis au bailleur, suivant les formes prévues au § 2, en mentionnant les motifs de la résiliation.

» En outre, le preneur sera tenu de payer au bailleur une somme égale à un mois de loyer à titre d'indemnité de relocation ».

6. — Dans le même article 1758, supprimer le § 4.

JUSTIFICATION

Le projet gouvernemental est déséquilibré puisqu'il permet à un locataire qui vient de conclure un bail de neuf ans, par exemple — ce qui peut avoir amené le bailleur à faire des aménagements spécifiques coûteux — à s'en aller ensuite quelques jours après avec un préavis d'un mois.

Par contre, la législation actuelle peut obliger un preneur, qui vient de conclure un bail de longue durée, à subir le bail jusqu'à son expiration alors qu'il est contraint de déménager.

L'amendement donne une solution moyenne et équitable entre ces deux situations extrêmes.

La « force majeure » délie toujours la partie qui est victime de ses obligations.

7. — Compléter le même article 1758 par un § 5 (nouveau), libellé comme suit :

« § 5. Le terme du bail et le préavis d'un logement meublé résultent de la volonté des parties de même que la reconduction. Nonobstant toutes dispositions contraires, terme, préavis et reconduction ne peuvent cependant chacun être inférieurs à un mois.

» A défaut de terme convenu ou si ce terme n'est pas explicite, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant un préavis minimum d'un mois. »

JUSTIFICATION

Les baux des logements meublés sont ainsi séparés nettement des autres et les termes et préavis présents correspondent aux usages et aux nécessités.

Pour éviter les abus, il est prévu que, sauf bail écrit, le préavis minimum est d'un mois.

P. HAVELANGE.

IV. — SUBAMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BRANDE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING

(Stuk n° 120/2)

Artikel 1.

In artikel 1728bis, § 4, « in fine » van het eerste lid, de woorden « ofwel door ernstige redenen » weglaten.

VERANTWOORDING

Het aanhouden van het algemeen begrip « ernstige redenen » kan het voorziene systeem van aanpassingen al te zeer op losse schroeven zetten en aanleiding geven tot vele betwistingen.

Art. 9.

1. — In artikel 1758, § 1, het eerste lid aanvullen met wat volgt :

« Nieuwe huurovereenkomsten aangegaan tussen dezelfde partijen na opzeg, worden aanzien als een verlenging in de zin van artikel 1728bis, § 2 ».

VERANTWOORDING

Het woonrecht aan oorspronkelijk afgesproken voorwaarden, welk één van de basisgegevens uitmaakt van het ontwerp, kan in ernstige mate uitgehold worden wanneer gebruik gemaakt wordt van de opzeg tegen het einde van elke driejarige periode teneinde andere voorwaarden af te dwingen.

2. — In hetzelfde artikel 1758, § 1 aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :

« De huurder kan de voortzetting van de huurovereenkomst vragen wanneer de beëindiging van de overeenkomst voor de huurder of voor zijn gezin een hardvochtigheid zou inhouden, die, ook bij inachtneming van de verantwoorde belangen van de verhuurder niet te rechtvaardigen is ».

VERANTWOORDING

Teneinde uitzonderlijke omstandigheden op te vangen is het aangegeven om deze beperking op de mogelijkheid tot opzeg te voorzien.

L. VAN DEN BRANDE.

J. LENSSENS.

IV. — SOUS-AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. VAN DEN BRANDE
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT

(Doc. n° 120/2)

Article 1.

A l'article 1728bis, § 4, « in fine » du premier alinéa, supprimer les mots « soit par des motifs sérieux ».

JUSTIFICATION

Le maintien de la notion générale de « motifs sérieux » pourrait compromettre trop fortement la stabilité du système des adaptations prévues et pourrait donner lieu à de nombreuses contestations.

Art. 9.

1. — A l'article 1758, § 1, compléter le premier alinéa par ce qui suit :

« Les nouveaux baux conclus par les mêmes parties après préavis sont considérés comme une prorogation au sens de l'article 1728bis, § 2 ».

JUSTIFICATION

Le droit d'habiter à des conditions convenues initialement, qui constitue un des éléments de base du projet peut être largement vidé de sa substance si l'on recourt au préavis vers la fin de chaque triennat en vue d'imposer d'autres conditions.

2. — Au même article 1758, compléter le § 1 par un quatrième alinéa, libellé comme suit :

« Le preneur peut demander la continuation du bail si la cessation de celui-ci correspondait pour lui ou sa famille à un acte inhumain qui ne peut se justifier même en tenant compte des intérêts légitimes du bailleur ».

JUSTIFICATION

En vue de parer à des circonstances exceptionnelles, il s'indique de prévoir cette limitation de la faculté de préavis.