

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1980-1981

9 JUNI 1981

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE REGERING
OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
(Stuk n° 120/14)

Artikel 1

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« § 1. Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt met de volgende bepaling aangevuld :

” Een bestek, aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs is ook een huur van werk wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd. ”

§ 2. Artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

” Art. 1711. — Huur van goederen wordt in verschillende soorten onderverdeeld.

Genoemd wordt :

1° onroerende huur, de huur van onroerende goederen in het algemeen;

2° woninghuur :

a) de huur van onroerende goederen en van dezer aanhorigheden, al dan niet gemeubileerd, die voor huisvesting

Zie :

120 (B. Z. 1979) : N° 1.

- N°s 2 tot 13 : Amendementen.
- N° 14 : Verslag.
- N° 15 : Amendementen.
- N° 16 : Advies van de Raad van State.
- N°s 17 tot 21 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1980-1981

9 JUIN 1981

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS PAR LE GOUVERNEMENT
AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION
(Doc. n° 120/14)

Article 1

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« § 1. L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

” Les devis, marchés ou prix faits pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage est fait. ”

§ 2. L'article 1711 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

” Art. 1711. — Le louage des choses se subdivise en plusieurs espèces particulières.

On appelle :

1° bail immobilier, le louage des biens immeubles en général;

2° bail d'habitation :

a) le louage des biens immeubles et de leurs dépendances, meublés ou non, destinés au logement, à l'exception des

Voir :

120 (S. E. 1979) : N° 1.

- Nos 2 à 13 : Amendements.
- N° 14 : Rapport.
- N° 15 : Amendements.
- N° 16 : Avis du Conseil d'Etat.
- Nos 17 à 21 : Amendements.

bestemd zijn, met uitzondering van de huur van de hoofdzakelijk tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van een geheel dat de handelsinrichting omvat, waarop hoofdstuk II, afdeling IIbis, van deze titel toepasselijk is;

b) de huur van roerende goederen waarmee een onder a) bedoelde woning gestoffeerd is;

3° handelshuur, de huur omschreven in artikel 1 van afdeling IIbis van hoofdstuk II van deze titel;

4° pacht, de huur omschreven in artikel 1 van afdeling III van hoofdstuk II van deze titel;

5° huur van gebouwen, de huur van gebouwde onroerende goederen en van dezer aanhorigheden, met uitzondering van die waarvoor woninghuur, handelshuur of pacht geldt;

6° veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt". »

VERANTWOORDING

Dit amendement stemt overeen met het advies van de Raad van State betreffende het eerste artikel van het ontwerp.

Art. 2

In de Franse tekst van dit artikel de woorden « Section 1^{re} » vervangen door de woorden « Section I ».

VERANTWOORDING

Zoals gesteld in het advies van de Raad van State moet de Franse tekst in overeenstemming worden gebracht met de Nederlandse tekst.

Art. 3

De tekst van artikel 1728bis vervangen door wat volgt :

« Art. 1728bis. — § 1. De huurprijs is onveranderlijk voor de duur van de huurovereenkomst, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegestaan door de wet.

§ 2. Indien een aanpassing van de huurprijs aan de levensduurte is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Voor deze aanpassing wordt het indexcijfer van de consumptieprijzen als grondslag genomen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag bekomen door toepassing van de hiernavolgende formule : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is of bepaald is door de rechter, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de huuraanpassing voorafgaat.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurovereenkomst in werking is getreden. In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegestaan door de wet, beantwoordt het aanvangsindexcijfer echter aan het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

§ 3. De aanpassing is facultatief; zij gaat eerst in na aanvraag door de betrokken partijen; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken.

locaux destinés principalement à l'habitation qui font partie d'un ensemble contenant l'établissement commercial auquel le chapitre II, section IIbis, du présent titre est applicable;

b) le louage des biens meubles qui garnissent un logement visé au a);

3° bail commercial, le bail défini à l'article 1 de la section IIbis du chapitre II du présent titre;

4° bail à ferme, le bail défini à l'article 1 de la section III du chapitre II du présent titre;

5° bail de bâtiments, le louage d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, à l'exception de ceux qui font l'objet de baux d'habitation, de baux commerciaux ou de baux à ferme;

6° bail à cheptel, le louage d'animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie". »

JUSTIFICATION

Cet amendement est conforme à l'avis donné par le Conseil d'Etat au sujet de l'article 1 du projet de loi.

Art. 2

Dans le texte français de cet article, remplacer les mots « Section 1^{re} » par les mots « Section I ».

JUSTIFICATION

Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, le texte français est aligné sur le texte néerlandais.

Art. 3

Remplacer le texte de l'article 1728bis par ce qui suit :

« Art. 1728bis. — § 1. Le loyer est immuable pendant la durée du bail sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi.

§ 2. Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue, celle-ci ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Cette adaptation s'opère en fonction de l'indice des prix à la consommation.

Le loyer adapté ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer qui a été convenu ou fixé par le juge, à l'exclusion de tous frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer.

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le bail est entré en vigueur. En cas de modifications du loyer prévues ou autorisées par la loi, l'indice de départ correspond toutefois à l'indice du mois qui précède celui à partir duquel le loyer modifié produira ses effets.

§ 3. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois.

§ 4. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de vorige paragrafen zijn nietig.

§ 5. De vorige paragrafen zijn niet van toepassing op de landpacht. »

VERANTWOORDING

Paragraaf 1 van de tekst zoals hij door de Commissie werd aangenomen, wordt in twee paragrafen opgesplitst.

De nieuwe § 1 is gesteld overeenkomstig het advies van de Raad van State.

De nieuwe § 2 houdt rekening met de opmerking van de Raad van State betreffende de datum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (eerste lid).

Het tweede lid dat handelt over de berekeningswijze van de aanpassing van de huurprijs is zo opgesteld dat het bedrag bekomen door toepassing van de formule als een maximum geldt. De Regering wil immers andere berekeningswijzen toelaten op voorwaarde dat het bereikte resultaat dit van de vermelde formule niet overtreft.

De definitie van de basishuurprijs is herschreven, enerzijds om rekening te houden met het advies van de Raad van State, anderzijds om ze aan te vullen. Immers de huurprijs kan nog gewijzigd worden, hetzij door de partijen, hetzij door de rechter, en dit in toepassing van artikel 1762ter (tegenprestatie) of van artikel 6 van de handelshuurwet (driejaarlijkse herziening).

De bepaling betreffende het aanvangsindexcijfer wordt eveneens gewijzigd. Vooreerst wenst de Regering de redenering van de Raad van State niet te volgen doch de definitie aangenomen door de Commissie te handhaven.

Bovendien biedt deze definitie het voordeel dat het indexcijfer van een bepaalde maand, van verschillende jaren, in aanmerking zal worden genomen én voor het aanvangsindexcijfer én voor het nieuwe indexcijfer. De door de Raad van State voorgestelde terminologie wordt wel gevolgd.

Gelet op het feit dat de wet toestaat de basishuurprijs te wijzigen (overeengekomen tussen de partijen of bepaald voor de rechter), is het nodig de definitie van het aanvangsindexcijfer aan te vullen. De nieuwe (overeengekomen of door de rechter bepaalde) basishuurprijs zal immers niet alleen de oude basishuurprijs en de gevolgen van de overwogen wijziging van deze laatste omvatten, doch eveneens alle sedert de inwerkingtreding van de huurovereenkomst doorgevoerde aanpassingen van de huurprijs aan de evolutie van de index.

Het is bijgevolg normaal dat voor de toekomstige indexaanpassingen een recentere aanvangsindexcijfer wordt gebruikt : dat van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben.

De derde paragraaf neemt de door de Raad van State voorgestelde tekst voor de oude paragraaf 2 over.

De nieuwe § 4 neemt de tekst van het ontwerp met uitzondering van de woorden « tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen over ».

Het betreft hier immers een relatieve nietigheid. Typisch kenmerk voor een zodanige nietigheid is dat ze enkel door de beschermde partij mag opgeworpen worden, in dit geval de huurder. Deze alleen oordeelt dus over het belang van het al dan niet handhaven van met artikel 1728bis strijdige contractuele bepalingen.

De woorden « tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen » zijn bijgevolg overbodig.

Tenslotte dient onderstreept te worden dat artikel 1728bis van toepassing is op alle huurovereenkomsten, uitgezonderd de pachtcontracten. (Zie het opschrift van de afdeling I; inzake de pacht, zie § 5).

Art. 4

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling I van hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1728ter ingevoegd, luidend als volgt :

» Art. 1728ter. — § 1. Alle kosten en lasten die louter betrekking hebben op de eigendom, zijn ten laste van de verhuurder.

§ 2. Alle kosten en lasten die betrekking hebben op een dienst of voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes précédents sont nulles.

§ 5. Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas aux baux à ferme. »

JUSTIFICATION

L'ancien § 1, tel qu'il existe dans le texte du projet adopté par la Commission, est scindé en deux paragraphes.

Le nouveau § 1 est rédigé conformément à l'avis du Conseil d'Etat.

Le nouveau § 2 tient compte de l'observation du Conseil d'Etat relative à la date d'entrée en vigueur du bail (premier alinéa).

L'alinéa 2 qui traite du mode de calcul de l'adaptation du loyer, est rédigé de façon telle que le montant obtenu en appliquant la formule doit être considéré comme un maximum. Le Gouvernement est disposé à permettre d'autres modes de calcul pourvu que le résultat obtenu ne soit pas supérieur à celui qui résulte de la formule mentionnée.

La définition du loyer de base a été remaniée, d'une part, pour la rendre plus complète. Le loyer reste susceptible d'être modifié, soit par les parties, soit par le juge, et ce en application de l'article 1762ter (contrepartie) ou de l'article 6 de la loi sur le bail commercial (révision triennale).

La disposition relative à l'indice de départ est également modifiée. En premier lieu, le Gouvernement préfère au raisonnement tenu par le Conseil d'Etat le maintien de la définition adoptée par la Commission.

Cette définition présente, en outre, l'avantage que l'indice d'un mois déterminé, mais d'années différentes, sera pris en considération tant pour l'indice de départ que pour le nouvel indice. Enfin, l'amendement reprend la terminologie proposée par le Conseil d'Etat.

Compte tenu du fait que la loi autorise des modifications (convenues entre les parties ou fixées par le juge) du loyer de base, il est nécessaire de compléter la définition de l'indice de départ. Le nouveau loyer de base (dont seront convenues les parties ou qui sera déterminé par le juge) comprendra, en effet, non seulement l'ancien loyer de base et l'incidence sur celui-ci de la modification envisagée, mais aussi l'ensemble des adaptations du loyer qui, depuis l'entrée en vigueur du bail, sont déjà intervenues en fonction de l'évolution de l'indice.

Par conséquent, il est normal que, pour procéder aux adaptations ultérieures de l'indice, il soit utilisé un indice de départ plus récent : celui du mois précédant le mois à partir duquel le loyer modifié produira ses effets.

Le nouveau § 3 reproduit le texte proposé par le Conseil d'Etat en ce qui concerne l'ancien § 2.

Le nouveau § 4 reprend le texte du projet; toutefois les mots « sauf si elles profitent au preneur » sont supprimés.

En effet, il s'agit ici d'une nullité relative et la caractéristique de semblable nullité réside dans le fait que seule la partie protégée peut l'invoquer. La partie protégée est le preneur et celui-ci est donc seul juge de l'intérêt de maintenir ou non la clause contractuelle contraire aux dispositions de l'article 1728bis.

Les mots « sauf si elles profitent au preneur » sont dès lors superflus.

Enfin, il convient de souligner que l'article 1728bis s'applique à tous les baux sauf aux baux à ferme. (Voy. l'intitulé de la section I et, pour l'exclusion des seuls baux à ferme dans leur ensemble, voy. le § 5).

Art. 4

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Un article 1728ter, libellé comme suit, est inséré dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section I, du même Code :

» Art. 1728ter. — § 1. Tous les frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur.

§ 2. Tous les frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci.

Deze kosten en lasten moeten aan de werkelijkheid beantwoorden en in een afzonderlijke rekening opgegeven worden. Op verzoek van de huurder moeten zij worden bewezen.

Indien de huurprijs echter vaste lasten omvat, dient dit vaste bedrag duidelijk te worden vermeld.

§ 3. Nadat de eerste afrekening voor de kosten en lasten bedoeld in § 2 geschied is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder hetzij maandelijks, hetzij per trimester aan de verhuurder worden betaald niet meer bedragen dan respectievelijk één twaalfde of één vierde van het totaal der kosten en lasten voor het voorgaande jaar.

§ 4. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1, 2, tweede en derde lid, en 3 zijn nietig". »

VERANTWOORDING

Dit amendement herneemt reeds volledig de tekst van artikel 1728ter zoals hij werd goedgekeurd in de Commissie, doch voegt er nog enkele bepalingen aan toe.

Vooreerst meent de Regering dat het nuttig is een algemene regel uit te vaardigen met betrekking tot de kosten en lasten en te stellen welke ten laste van verhuurder en huurder vallen.

De derde alinea van § 2 wil verhinderen dat de verhuurder het vaste bedrag « lasten » dat geïncorporeerd zit in de huurprijs zou indexeren. Dit heeft immers niets met de huurprijs *sensu stricto* te maken.

De derde paragraaf heeft tot doel te voorkomen dat het voorschot op lasten (bijv. verwarming, gas, elektriciteit) bovenmatig zou worden verhoogd. Ieder jaar wordt normaal een afrekening gemaakt tussen verhuurder en huurder. De huurder betaalt dan eventueel een supplement en een nieuw voorschot wordt bepaald.

De tekst van § 3 stelt dat dit nieuwe voorschot, al naar het geval, niet meer mag bedragen dan 1/12 of 1/4 van het totaal bedrag der lasten van het voorgaande jaar.

Bij de redactie van het amendement werd eveneens rekening gehouden met de opmerking van de Raad van State over artikel 2.

Tenslotte vervallen de woorden « tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen » en dit om dezelfde redenen als uiteengezet bij het amendement van artikel 3.

Art. 5

In de Franse tekst de woorden « Section I^{re} » vervangen door de woorden « Section I ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beantwoordt aan het advies van de Raad van State betreffende artikel 2.

Art. 6

Een § 1bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« § 1bis. Indien belangrijke veranderingen werden aangebracht, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij van de andere eisen dat, op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. In voorkomend geval wordt gehandeld zoals bepaald in de vorige paragraaf, behalve wat de voorgeschreven termijn betreft. »

VERANTWOORDING

Dit amendement beantwoordt aan het advies van de Raad van State. De nieuwe § 1bis neemt de tekst van § 3 van artikel 1731 over (art. 7 van het ontwerp). De bepaling wordt slechts van plaats veranderd.

Art. 7

§ 3 weglaten.

VERANTWOORDING

Zie de verantwoording bij het amendement van artikel 6.

Ces frais et charges doivent correspondre à des dépenses réelles et être établis dans un compte distinct. Ils doivent être prouvés si le preneur le demande.

Toutefois, si le loyer englobe des charges forfaitaires, le montant de celles-ci doit être précisé distinctement.

§ 3. Postérieurement à l'établissement entre le preneur et le bailleur du premier décompte des frais et charges visés au § 2, les provisions payées mensuellement ou trimestriellement par le preneur au bailleur ne peuvent dépasser respectivement un douzième ou un quart du total des frais et charges de l'année précédente.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1, 2, alinéas 2 et 3, et au § 3 sont nulles". »

JUSTIFICATION

Cet amendement reprend intégralement le texte de l'article 1728ter tel qu'il a été approuvé par la Commission en y ajoutant toutefois quelques autres dispositions.

En premier lieu, il a paru opportun au Gouvernement d'établir une règle générale concernant les frais et charges et de préciser ceux qui incombent au bailleur et au preneur.

L'alinéa 3 du § 2 tend à prohiber que le montant forfaitaire des « charges » incorporé au loyer ne soit indexé par le bailleur. D'ailleurs, ceci n'a rien de commun avec le loyer au sens strict.

Le § 3 vise à prévenir que les provisions en matière de charges (par exemple, chauffage, gaz, électricité) ne soient majorées de façon excessive. Normalement, un décompte annuel est établi entre le bailleur et le preneur. A cette occasion, le preneur paie éventuellement un supplément et il est fixé un nouveau montant pour la provision.

Le texte du § 3 prévoit que cette nouvelle provision ne peut excéder, selon le cas, le douzième ou le quart du total des charges de l'année précédente.

Lors de la rédaction de l'amendement, il a également été tenu compte de l'observation formulée par le Conseil d'Etat concernant l'article 2.

Enfin, les mots « sauf si elles profitent au preneur » sont supprimés, pour les mêmes raisons que celles qui ont été exposées à propos de l'amendement à l'article 3.

Art. 5

Dans le texte français remplacer les mots « Section I^{re} » par les mots « Section I ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est conforme à l'avis rendu par le Conseil d'Etat au sujet de l'article 2.

Art. 6

Insérer un § 1bis (nouveau) libellé comme suit :

« § 1bis. Si des modifications importantes ont été apportées après l'état des lieux, chacune des parties peut exiger de l'autre qu'un avenant à l'état des lieux soit fait contradictoirement et à frais communs. Le cas échéant, la procédure prévue au paragraphe précédent est appliquée, sauf en ce qui concerne le délai prescrit. »

JUSTIFICATION

L'amendement est conforme à l'avis du Conseil d'Etat. Le nouveau § 1bis reprend le texte qui, dans le projet, figure à l'article 1731, § 3 (art. 7 du projet). Il s'agit uniquement d'un déplacement de la disposition.

Art. 7

Supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Voir la justification de l'amendement à l'article 6.

Art. 11

De tekst van artikel 1752bis vervangen door wat volgt :

« Art. 1752bis. — § 1. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de waarborg echter worden aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

De som geld die de waarborg vormt, moet op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven, hetzij bij een kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. De rente vervalt aan de huurder.

Door het enkele feit van de inbewaargeving verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke nietnakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op de som.

§ 2. Indien de in § 1 bedoelde waarborg hoger is dan het bedrag van de eventueel aangepaste voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs, wordt hij tot dat bedrag verminderd.

§ 3. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1, derde lid, en 2, zijn van rechtswege nietig". »

VERANTWOORDING

Dit amendement neemt de door de Raad van State voorgestelde tekst die evenwel op twee plaatsen werd gewijzigd, over.

In de eerste plaats werden in § 1, derde lid, de bijvoeglijke naamwoorden « private » en « openbare » geschrapt, teneinde iedere discriminatie terzake te vermijden (cfr. de wet van 8 augustus 1980, betreffende de budgettaire voorstellen 1979-1980, artt. 92 e.v.).

Verder werd de bepaling van § 2 gesanctioneerd met een absolute nietigheid. De overeenkomst zou immers een beding kunnen bevatten, waarbij gesteld wordt dat deze paragraaf niet van toepassing is.

Art. 11bis (nieuw)

Een artikel 11bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 11bis. — Artikel 1756 van hetzelfde Wetboek vervangen door de volgende bepaling :

" Art. 1756. — § 1. De kosten en de eventuele taksen voor verwarming, televisie, water-, gas- en elektriciteitsverbruik, met inbegrip van de meterhuur, zijn ten laste van de huurder.

De rioleringstakken en de belasting op de ophaling van het huisvuil zijn eveneens te zijnen laste.

§ 2. In geval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat, zijn in verhouding tot het door hem gehuurde gedeelte ten laste van de huurder :

1° de kosten voor het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van de deelname in de lonen van het kuispersoneel of de conciërge;

2° de kosten voor het periodiek onderhoud van de branders, de verwarmingsketels, de liften, de lastenliften en het ventilatiesysteem;

3° de kosten voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten, met uitsluiting van de grote herstellingen;

Art. 11

Remplacer le texte de l'article 1752bis par ce qui suit :

« Art. 1752bis. — § 1. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le locataire donne, pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut, en aucun cas, dépasser le montant du loyer de base dû pour trois mois. A défaut de clause constatée par écrit, la somme ne peut dépasser le montant du loyer de base dû pour un mois.

Toutefois, à l'expiration de chaque période de trois ans, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû à ce moment.

La somme d'argent constituant la garantie doit être déposée, selon les modalités fixées par le Roi, soit à une institution de crédit, soit à une banque ou à une caisse d'épargne. Les intérêts sont acquis au locataire.

Par le seul fait du dépôt, le bailleur acquiert privilège sur la somme pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

§ 2. Si la garantie prévue au § 1 dépasse trois mois de loyer de base éventuellement adapté, elle sera réduite à ce montant.

§ 3. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1, alinéa 3, et 2, sont nulles de plein droit". »

JUSTIFICATION

Cet amendement reprend le texte proposé par le Conseil d'Etat, texte dont deux passages ont cependant été modifiés.

En premier lieu, dans le § 1, alinéa 3, les adjectifs « privée » et « publique » ont été supprimés afin d'éviter toute discrimination en ce domaine (cfr. la loi du 8 août 1980, relative aux propositions budgétaires 1979-1980, art. 92 et suiv.).

En second lieu, la disposition du § 2 a été assortie de la sanction de nullité absolue. Le contrat pourrait en effet comprendre une clause stipulant que ce paragraphe n'est pas applicable.

Art. 11bis (nouveau)

Insérer un article 11bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 11bis. — L'article 1756 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

" Art. 1756. — § 1. Les frais et les taxes éventuelles de chauffage, de télévision, de consommation d'eau, de gaz et d'électricité, y compris la location des compteurs, incombent au preneur.

Sont également à la charge de celui-ci, les taxes d'égout ainsi que celles sur l'enlèvement des immondices.

§ 2. En cas de bail d'un logement qui fait partie d'un immeuble contenant plusieurs logements, incombent au preneur dans la proportion de la partie louée par lui :

1° les frais afférents à l'entretien périodique des parties communes, y compris la quote-part dans le salaire des nettoyeurs ou du concierge;

2° les frais afférents à l'entretien périodique des brûleurs, des chaudières, des ascenseurs, des monte-charge et des souffleries;

3° les frais afférents au chauffage des parties communes, à l'exclusion de ceux entraînés par les grosses réparations;

4° de kosten voor de meterhuur en het energieverbruik voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, de liften, de lastenliften en het ventilatiesysteem;

5° de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke televisieantenne, op voorwaarde dat de huurder deze gebruikt;

6° de kosten voor de plaatsing, de vervanging van de calorimeters op de radiatoren in zijn woning, evenals de kosten voor de meteropname;

7° de kosten voor de naambordjes op bellen, brievenbussen en in de liften.

§ 3. In geval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat, zijn ondermeer ten laste van de verhuurder :

1° de salarissen en vergoedingen van de beheerder of de syndicus;

2° de premie voor de brandverzekering van de eigenaar;

3° de kosten voor de huur en het onderhoud van de brandblusapparatuur;

4° de kosten voor de aanplantingen en het onderhoud ervan;

5° de kosten voor het gereedschap bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;

6° de kosten voor het periodiek onderhoud van de lokalen en de woonruimte voor de conciërge.

§ 4. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 3, 1° tot 6°, zijn van rechtswege nietig". »

VERANTWOORDING

Dit artikel wordt door de Regering voorgesteld om in de plaats te komen van het huidige artikel 1756 van het Burgerlijk Wetboek. De huidige tekst van artikel 1756 spreekt over « putten » en « sekreten » en is in feite verouderd.

De Regering wenst met dit nieuwe artikel 1756 een materie te reglementeren die zeer actueel is en meent hierbij trouwens tegemoet te komen aan een zekere behoefte : de verdeling van de kosten en lasten in « appartementsgebouwen ».

De eerste paragraaf regelt de lasten en kosten die normaliter voor de woninghuur in het algemeen, ten laste van de huurder vallen.

De twee volgende paragrafen betreffen bijzonder de « appartementsgebouwen » en geven een verdeling der kosten en lasten over huur en verhuurder weer.

Voor de verdeling heeft de Regering zich hoofdzakelijk gebaseerd op rechtspraak en rechtsleer (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, Nouvelles, Droit civil, T. VI, vol. 1, Brussel, Larcier, 1964, nrs 1178 à 1189).

De laatste paragraaf verklaart de bepalingen die in strijd zijn met de punten 1° tot 6°, nietig.

Art. 14

1) In § 4, letter b) het tweede lid weglaten.

2) In dezelfde § 4, een tweede lid toevoegen, luidend als volgt :

« De verhuurder kan de lopende huur om redenen vermeld onder de letters a en b slechts beëindigen, mits hij de toelating van de vrederechter bekomt. Deze toelating wordt slechts toegekend indien de in de wet gestelde voorwaarden vervuld zijn. »

3) In fine van § 5 de woorden « of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing » weglaten.

4) § 6 vervangen door wat volgt :

« § 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de §§ 3, a), 4 en 5 be-

4° les frais de location des compteurs et ceux relatifs à la consommation d'énergie pour l'éclairage des parties communes, pour le fonctionnement des ascenseurs, des monte-charge et des souffleries;

5° les frais afférents à l'entretien de l'antenne commune de télévision, pour autant que le preneur utilise cette antenne;

6° les frais d'installation de calorimètres sur les radiateurs de sa location privative, de renouvellement de ces calorimètres ainsi que ceux relatifs à leur relevé;

7° les frais afférents aux plaquettes de nom apposées sur les sonneries, sur les boîtes aux lettres et dans les ascenseurs.

§ 3. En cas de bail d'un logement qui fait partie d'un immeuble contenant plusieurs logements, incombent notamment au bailleur :

1° les émoluments ou rémunérations du gérant ou syndic;

2° la prime d'assurance-incendie des propriétaires;

3° les frais afférents à la location et à l'entretien des extincteurs;

4° les frais afférents aux plantations et à leur entretien;

5° les frais afférents à l'outillage destiné à l'entretien des parties communes;

6° les frais d'entretien périodique des locaux et de l'habitation du logement occupés par le concierge.

§ 4. Les dispositions contractuelles contraires au § 3, 1° à 6°, sont nulles de plein droit". »

JUSTIFICATION

Cet article est proposé par le Gouvernement en remplacement de l'article 1756 actuel du Code civil. Cet article, tel qu'il est actuellement libellé, parle de « puits » et de « fosses d'aisances », et est en fait suranné.

Le Gouvernement souhaite réglementer par ce nouvel article 1756 une matière très actuelle et estime, ce faisant, répondre à un certain besoin : la répartition des frais et charges dans les « immeubles collectifs ».

Le § 1 concerne les frais et charges afférents au bail d'habitation en général qui incombent normalement au preneur.

Les deux paragraphes suivants traitent spécialement des « immeubles collectifs » et prévoient la répartition des frais et charges entre le preneur et le bailleur.

Pour établir cette répartition, le Gouvernement s'est principalement fondé sur la jurisprudence et la doctrine (M. La Haye et J. Vankerckhove, Le louage de choses, Nouvelles, Droit civil, T. VI, vol. 1, Bruxelles, Larcier, 1964, numéros 1178 à 1189).

Le dernier paragraphe frappe de nullité les dispositions contraires aux points 1° à 6° du § 3.

Art. 14

1) Au § 4, littera b), supprimer la seconde phrase.

2) Au même § 4, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Le bailleur ne peut mettre fin au bail pour les motifs énumérés aux littéras a et b que moyennant l'autorisation du juge de paix. Cette autorisation n'est accordée que si les conditions prévues par la loi sont réunies. »

3) In fine du § 5, supprimer les mots « ou dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine ».

4) Remplacer le § 6 par ce qui suit :

« § 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois du départ du preneur l'une des intentions prévues aux §§ 3, a),

doelde voornemens waarvoor bij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in § 3, a en 4, a bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt. »

5) In fine, van § 7 de woorden « na de ontvangst van de vooropzeg » vervangen door de woorden « na de ontvangst of de verzending van de vooropzeg ».

6) § 8 vervangen door wat volgt :

« § 8. Wanneer het niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats of tot tweede verblijf van de huurder aangetoond door diens inschrijving, uit dien hoofde, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het beding tot bestemming van het goed tot tweede verblijf is slechts geldig wanneer dit blijkt uit een eigenhandig geschreven vermelding van de huurder waarbij deze verklaart dat hij huurt voor een gebruik als tweede verblijf. Bij gebreke van zodanige vermelding zal de woninghuur beschouwd worden als strekkende tot hoofdverblijfplaats. »

7) § 9 vervangen door wat volgt :

« § 9. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 7 en 8, tweede lid, zijn van rechtswege nietig tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

VERANTWOORDING

Het nieuwe lid 2 van § 4 verplicht de verhuurder die wil opzeggen op basis van de letters a of b van § 4, eerste lid, van artikel 1758, aan de vrederechter toelating te vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. De rechter onderzoekt of de in de wet gestelde voorwaarden geëerbiedigd werden, rekening houdend met alle door de verhuurder aangevoerde bewijzen zoals bouwvergunningen, bestekken, briefwisseling over een bestemmingsverandering, enz. Hij zal ervoor waken dat de opzegging niet louter gericht is op de verwijdering van de huurder.

De stadsvernieuwing behoort niet meer tot de bevoegdheid van de nationale wetgever (zie art. 6, § 1, 1^o, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen) (§ 5).

De nieuw voorgestelde tekst in § 6 is gebaseerd op het advies van de Raad van State. Wat de vorm betreft werd ervan afgeweken door de voorwaarde het gehuurde goed gedurende ten minste twee jaar persoonlijk te betrekken, slechts te stellen voor de gevallen voorzien onder §§ 3, a, en 4, a, daar het vanzelfsprekend is dat deze voorwaarden niet kunnen gelden voor de gevallen waarbij de verhuurder opzegt op basis van de §§ 4, b, en 5.

In § 7 wordt de tekst aangevuld met de woorden « of de verzending van de vooropzeg » om tegemoet te komen aan een opmerking van de Raad van State.

Het eerste lid van § 8 neemt de tekst van de Raad van State over. Gelet evenwel op de belangrijke gevolgen van het al dan niet bestemmen van het goed tot hoofdverblijfplaats, meent de Regering dat het voor de huurder beter is indien deze vermelding door hem eigenhandig met kennis van zaken in de overeenkomst wordt opgenomen. Daardoor kan iedere misleiding der partijen door voorgedrukte type-overeenkomsten worden vermeden.

§ 9 werd gewijzigd om rekening te houden met de nieuwe redactie van § 8.

Art. 15

De tekst van artikel 1759 vervangen door wat volgt :

« Art. 1759. — Indien de huurder na het eindigen van de huur in het genot van het gehuurde goed blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd, bepaald door artikel 1758 of door het plaatselijk gebruik. »

4 et 5, et pour laquelle il a donné congé, le preneur a droit à une indemnité de six mois de loyer majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Ce même droit est reconnu au preneur si le bailleur ne réalise pas pendant deux ans au moins l'intention prévue aux §§ 3, a et 4, a. »

5) In fine du § 7, remplacer les mots « après la réception du préavis » par les mots « après la réception ou l'envoi du préavis ».

6) Remplacer le § 8 par ce qui suit :

« § 8. Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale ou à la résidence secondaire du preneur est établie par l'inscription de celui-ci, à ce titre, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail.

La stipulation d'affectation de résidence secondaire n'est valable que si elle résulte d'une mention manuscrite du preneur dans laquelle il déclare expressément qu'il loue à usage de résidence secondaire. A défaut de cette mention, le bail sera considéré comme bail d'habitation à usage de résidence principale. »

7) Remplacer le § 9 par ce qui suit :

« § 9. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1 à 7 et au § 8, alinéa 2, sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur. »

JUSTIFICATION

Le nouvel alinéa 2 du § 4 oblige le bailleur qui entend donner un préavis sur base du littéra a ou b du § 4, alinéa 1, de l'article 1758, de demander au juge de paix l'autorisation de mettre fin au bail. Le juge examine si les conditions prévues par la loi sont respectées, eu égard à tous éléments de preuve fournis par le bailleur tels que permis de bâtir, devis de travaux, correspondance relative au changement de destination, etc. Il veillera à ce que le préavis ne puisse être inspiré par le seul motif d'évincer le locataire.

La rénovation urbaine ne relève plus du législateur national (voir art. 6, § 1, 1^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles) (§ 5).

Le nouveau texte proposé pour le § 6 s'inspire de l'avis du Conseil d'Etat. Il ne s'en écarte, du point de vue formel pour l'occupation de deux ans, qu'aux seuls cas des §§ 3, a, et 4, a, car il est évident que cette condition est inapplicable à la réalisation des intentions du bailleur prévues aux §§ 4, b, et 5.

Au § 7, le texte a été complété par les mots « ou de l'envoi du préavis » pour répondre à une observation du Conseil d'Etat.

L'alinéa 1 du § 8 reprend le texte du Conseil d'Etat. Toutefois, vu les conséquences importantes de l'affectation ou de la non-affectation des lieux à la résidence principale, le Gouvernement estime opportun que le preneur appose une mention sur le contrat de sa propre main et en connaissance de cause. Ainsi, toute méprise des parties due à des contrats-types préimprimés pourra être évitée.

Le § 9 a été modifié pour tenir compte de la nouvelle rédaction du § 8.

Art. 15

Remplacer le texte de l'article 1759 par ce qui suit :

« Art. 1759. — Si le preneur continue sa jouissance après l'expiration du bail, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé occuper les lieux précédemment loués aux mêmes conditions pour le terme fixé, selon le cas, par l'article 1758 ou par l'usage des lieux. »

VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst is die welke is aanbevolen door de Raad van State.

Art. 16

1) Het tweede lid van artikel 1762ter vervangen door wat volgt :

« Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zulk beding met het vorige lid, oordeelt de vrederechter rekening houdend met de werkelijke waarde van de uitgevoerde of uit te voeren tegenprestatie, zonder de toestand van de huur te mogen verzwaren. »

2) Aan hetzelfde artikel 1762ter een derde lid toevoegen luidend als volgt :

« Bij gebreke van een akkoord tussen de partijen zal de gewijzigde huurprijs gevolg hebben vanaf de dag van de inleiding van de vordering voor de bevoegde rechter of vanaf de dag waarop de tegenprestatie effectief is indien dit slechts na de inleiding van de vordering geschiedt. »

VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst van lid 2 beantwoordt aan de opmerkingen van de Raad van State, die ment dat de vrederechter in deze materie niet op basis van de billijkheid kan oordelen.

Zoals artikel 6 van de handelshuurwet de datum bepaalt waarop de herziene huurprijs gevolg zal hebben, zo wenst de Regering, in geval van betwisting tussen de partijen terzake, uitdrukkelijk te bepalen van welke datum de eventueel gewijzigde huurprijs uitwerking zal hebben (lid 3). Deze datum zal eveneens in aanmerking moeten worden genomen voor de vaststelling van het nieuwe aanvangsindexcijfer.

Art. 17

Het eerste lid van artikel 1762quater vervangen door wat volgt:

« Voor de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 kan de verhuurder, ten laatste drie maanden voor het verstrijken van elke driejarige periode, vragen dat de huurprijs voortaan aan de levensduurte wordt aangepast overeenkomstig artikel 1728bis. »

VERANTWOORDING

De voorgestelde tekst houdt rekening met het advies van de Raad van State. Er wordt evenwel bepaald dat een dergelijke aanvraag ten laatste drie maanden voor het verstrijken van de driejarige periode dient te geschieden.

Art. 19

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« In Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II van hetzelfde Wetboek wordt een nieuwe Afdeling II ingevoegd, luidend als volgt :

” Afdeling II — Regels betreffende de huur van gebouwen in het bijzonder.

Art. 1763. — De artikelen 1752, 1753 tot 1755, 1760, 1762bis en 1762ter zijn eveneens van toepassing op de huur van gebouwen.

Art. 1764. — De huur van roerende goederen om een gebouw daarmee uit te rusten of te bemeubelen, wordt geacht voor zolang te zijn aangegaan als de gebouwen door-gans verhuurd worden.

JUSTIFICATION

Le nouveau texte proposé est celui que le Conseil d'Etat suggère dans son avis.

Art. 16

1) Remplacer le texte de l'alinéa 2 de l'article 1762ter par ce qui suit :

« En cas de conflit entre les parties, au sujet de la concordance entre une telle clause et l'alinéa précédent, le juge de paix statue en tenant compte de la valeur réelle de la contrepartie apportée ou à apporter, sans pouvoir aggraver la situation du preneur. »

2) Compléter le même article 1762ter par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« A défaut d'accord entre les parties, le loyer modifié produira ses effets au jour de l'introduction de la demande devant le juge compétent ou au jour où la contrepartie est effective si celle-ci ne le devient qu'après l'introduction de la demande. »

JUSTIFICATION

Le texte proposé pour l'alinéa 2 répond aux observations du Conseil d'Etat qui estime qu'il est inadéquat qu'en cette matière, le juge de paix statue en équité.

De la même façon que l'article 6 de la loi relative aux baux commerciaux détermine la date à laquelle le loyer révisé produira ses effets, le Gouvernement estime souhaitable de prévoir expressément, en cas de litige des parties sur ce point, la date à laquelle le loyer, éventuellement modifié, sortira ses effets entre parties (alinéa 3). C'est cette date qui devra être prise en considération notamment pour déterminer le nouvel indice de départ.

Art. 17

Remplacer le premier alinéa de l'article 1762quater par ce qui suit :

« Pour les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, au plus tard trois mois avant l'expiration de chaque triennat, demander que le loyer soit, dorénavant, adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728bis. »

JUSTIFICATION

Le texte proposé tient compte de l'avis du Conseil d'Etat. Il a toutefois été prévu que pareille demande doit être formulée au moins trois mois avant l'expiration du triennat.

Art. 19

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Une nouvelle Section II, rédigée comme suit est insérée dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II du même Code :

” Section II — Des règles particulières aux baux de bâtiments.

Art. 1763. — Les articles 1752, 1753 à 1755, 1760, 1762bis et 1762ter sont également applicables aux baux de bâtiments.

Art. 1764. — Le bail des biens mobiliers fournis pour garnir ou équiper un bâtiment est censé fait pour la durée ordinaire des baux de bâtiments.

Art. 1765. — *Indien de huurder van een gebouw na het eindigen van de schriftelijke huur in het genot van het gehuurde goed blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt bij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven huren voor de tijd die door het plaatselijk gebruik bepaald is, en hij kan het niet verlaten noch daaruit worden gezet dan na een opzegging, gedaan met inachtneming van de termijn door het plaatselijk gebruik bepaald". »*

VERANTWOORDING

De nieuwe tekst van artikel 1763 beantwoordt aan een opmerking van de Raad van State.

Het nieuwe voorgestelde artikel 1756 werd evenwel niet overgenomen.

De tekst van artikel 1764 is die welke werd goedgekeurd door de Commissie.

De tekst van artikel 1765 werd gewijzigd naar aanleiding van een door de Raad van State geformuleerde opmerking bij artikel 15 (art. 1759 Burgerlijk Wetboek).

Art. 20

De tekst van artikel 32 vervangen door wat volgt :

« Art. 32. — *De artikelen 1752, 1753 tot 1755, 1757, 1760, 1762bis en 1762ter zijn eveneens van toepassing op de handelshuur.* »

VERANTWOORDING

Zoals voor de huur van gebouwen werd artikel 1756 (nieuw) niet behouden. Artikel 1762ter werd toegevoegd om te voldoen aan een door de Raad van State geformuleerde opmerking.

Art. 23

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

§ 1. *In de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal wordt een artikel 8bis ingevoegd, luidend als volgt :*

« Art. 8bis. — *Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de cijns die eventueel verschuldigd is door degene die het recht van opstal heeft.* »

§ 2. *In de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht wordt een artikel 10bis ingevoegd, luidend als volgt :*

« Art. 10bis. — *Artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de cijns die de erfpachter verschuldigd is.* »

VERANTWOORDING

Dit amendement neemt integraal de door de Commissie goedgekeurde tekst van artikel 23 over. Overeenkomstig het advies van de Raad van State werd de tekst van artikel 8bis evenwel enigzins gewijzigd.

Art. 24

§ 1 vervangen door wat volgt :

« § 1. *De toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek op de bij de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten wordt door de volgende bepalingen geregeld :*

a) *Voor de huurovereenkomsten die voor 1 januari 1981 in werking zijn getreden, mag de huurprijs voor de eerste maal aan de levenduurte worden aangepast vanaf 1 januari*

Art. 1765. — *Si le locataire d'un bâtiment continue sa jouissance après l'expiration du bail écrit, sans opposition du bailleur, il sera censé l'occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux". »*

JUSTIFICATION

Le texte proposé pour l'article 1763 répond à une observation du Conseil d'Etat.

Toutefois, l'article 1756 nouveau n'a pas été repris.

Le texte de l'article 1764 est celui adopté par la Commission.

Le texte de l'article 1765 a été modifié à la suite d'une observation formulée par le Conseil d'Etat concernant l'article 15 (art. 1759 du Code civil).

Art. 20

Remplacer le texte de l'article 32 par ce qui suit :

« Art. 32. — *Les articles 1752, 1753 à 1755, 1757, 1760, 1762bis et 1762ter sont également applicables aux baux commerciaux.* »

JUSTIFICATION

Tout comme pour les baux de bâtiments, l'article 1756 (nouveau) n'a toutefois pas été retenu. L'article 1762ter a été introduit pour rencontrer une observation formulée par le Conseil d'Etat.

Art. 23

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

§ 1. *Un article 8bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie :*

« Art. 8bis. — *L'article 1728bis du Code civil s'applique à la redevance éventuellement due par le propriétaire du droit de superficie.* »

§ 2. *Un article 10bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose :*

« Art. 10bis. — *L'article 1728bis du Code civil s'applique à la redevance due par l'emphytéote.* »

JUSTIFICATION

Cet amendement reprend intégralement le texte de l'article 23 approuvé par la Commission. Conformément à l'avis du Conseil d'Etat, le texte de l'article 8bis a cependant été légèrement modifié.

Art. 24

Remplacer le § 1, par ce qui suit :

« § 1. *L'application de l'article 1728bis du Code civil aux baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi est réglée par les dispositions suivantes :*

a) *Pour les baux entrés en vigueur avant le 1^{er} janvier 1981, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1982 et au plus tôt au jour*

1982, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Indien de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst niet bekend is, wordt de 1^{ste} januari geacht de verjaardag te zijn.

Voor de huurovereenkomsten die in de maand december 1980 in werking zijn getreden, mag de huurprijs echter voor de eerste maal aan de levensduurte worden aangepast vanaf 1 januari 1982.

Gedurende de volgende jaren geschieden de aanpassingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van de wet van 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen.

Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand december 1980.

b) Voor de huurovereenkomsten die vanaf 1 januari 1981 in werking zijn getreden, mag de huurprijs worden aangepast vanaf de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De basishuurprijs en het aanvangsindexcijfer zijn degene die omschreven zijn in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. »

VERANTWOORDING

Alle voorgestelde wijzigingen zijn gebaseerd op het advies van de Raad van State. Er wordt rekening gehouden met de wet van 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en de andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Tenslotte werden de data aangepast aan de nieuwe datum van inwerkingtreding van de wet.

Art. 25

1) Het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Tot op 30 juni 1982 mag de verhuurder eisen dat de huurprijs van de op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek, aangepast wordt aan de levensduurte, overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. »

2) Het laatste lid vervangen door wat volgt :

« Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voor die waarin de aanpassing wordt gevraagd. »

VERANTWOORDING

De nieuwe teksten houden rekening met de opmerkingen van de Raad van State en bepalen verder nieuwe data.

Art. 26

1) Het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Voor de onroerende huur die ingegaan is na 31 december 1973 en nog van kracht is op 31 december 1981, kan elke partij, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet eisen dat een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt op de wijze bepaald in artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. »

2) In het derde lid de woorden « de aanvang van de huur » vervangen door de woorden « de inwerkingtreding van de huur ».

anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Si la date d'entrée n'est pas connue, le 1^{er} janvier sera considéré comme étant le jour anniversaire.

Toutefois, pour les baux entrés en vigueur pendant le mois de décembre 1980, la première adaptation du loyer au coût de la vie peut s'opérer à partir du 1^{er} janvier 1982.

Les adaptations ont lieu durant les années suivantes, conformément aux dispositions de l'article 1728bis du Code civil.

Pour ces baux, le loyer de base est constitué par le montant qui résulte des dispositions de la loi du 23 décembre 1980 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble.

L'indice de départ est celui du mois de décembre 1980.

b) Pour les baux entrés en vigueur à partir du 1^{er} janvier 1981, l'adaptation du loyer peut s'opérer dès le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Le loyer de base et l'indice de départ sont ceux qui sont définis à l'article 1728bis du Code civil. »

JUSTIFICATION

Toutes les modifications proposées sont suggérées par le Conseil d'Etat dans son avis. On tient compte des dispositions de la loi du 23 décembre 1980 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble. Enfin, les dates ont été changées en fonction de la nouvelle date d'entrée en vigueur de la loi.

Art. 25

1) Remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Jusqu'au 30 juin 1982, le bailleur peut exiger que le loyer des baux visés à l'article 1758 du Code civil et en cours le jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728bis du Code civil. »

2) Remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la demande d'adaptation. »

JUSTIFICATION

Les nouveaux textes tiennent compte des suggestions formulées par le Conseil d'Etat, d'une part, et fixent de nouvelles dates, d'autre part.

Art. 26

1) Remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Pour les baux immobiliers ayant pris cours après le 31 décembre 1973 et toujours en vigueur le 31 décembre 1981, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, chacune des parties peut exiger, pendant les deux mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, que soit dressé un état des lieux, conformément aux modalités prévues par l'article 1730, § 1, alinéa 1, du Code civil. »

2) Au troisième alinéa, remplacer les mots « au début du bail » par les mots « lors de l'entrée en vigueur du bail ».

VERANTWOORDING

De voorgestelde teksten houden rekening met het advies van de Raad van State en de nieuwe datum voor de inwerkingtreding van de wet.

Art. 27

1) Op de vierde regel, het jaar « 1981 » vervangen door het jaar « 1983 ».

2) In fine van dit artikel, de woorden « van de aanvang van de huurovereenkomst » vervangen door de woorden « van de inwerkingtreding van de wet ».

3) Een tweede lid toevoegen, luidend als volgt :

« *Dezelfde huurovereenkomsten die na die verjaardag vervallen, eindigen op de overeengekomen datum.* »

VERANTWOORDING

Deze amendementen houden rekening met het advies van de Raad van State ondermeer geformuleerd in het begin van zijn advies, en verder bij artikel 27.

Bovendien werd de datum aangepast in functie van de inwerkingtreding van de wet.

Art. 28

1) In § 1, letters a) en b), de woorden « de aanvangsdatum » telkens vervangen door de woorden « de datum van de inwerkingtreding » en het jaar « 1982 » telkens vervangen door het jaar « 1984 ».

2) In § 2, de woorden « Artikel 1758, §§ 2, 7 tot 9 » vervangen door de woorden « Artikel 1758, § 2 tot 9 ».

VERANTWOORDING

De Raad van State vraagt waarom, in tegenstelling met de Regeringstekst, de Commissie de verwijzing naar de §§ 3 en volgende van artikel 1758 heeft weggelaten.

Het lijkt een vergissing te zijn welke bij dit amendement verbeterd wordt.

Verder werden de data aangepast aan de nieuwe datum van de inwerkingtreding van de wet.

Art. 30

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« *Wanneer in een huurovereenkomst die is aangegaan voor 1 januari 1982 de onroerende voorheffing ten laste van de huurder is gebracht, is deze voorheffing met betrekking tot het aanslag jaar 1981 in de basishuurprijs begrepen.* »

VERANTWOORDING

De nieuwe tekst houdt gedeeltelijk rekening met het advies van de Raad van State en met de tekst van artikel 1756bis.

Verder werden de jaartallen aangepast aan de nieuwe datum van inwerkingtreding van de wet.

Art. 31

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« *Deze wet wijzigt de wet tot oprichting van de voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen gecoördineerd op 20 juli 1979 niet.* »

VERANTWOORDING

De vroeger in dit artikel bepaalde materie behoort niet meer tot de bevoegdheid van de Nationale Wetgever (zie artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen).

JUSTIFICATION

Les textes proposés tiennent compte de l'avis du Conseil d'Etat et de la nouvelle date d'entrée en vigueur de la loi.

Art. 27

1) A la quatrième ligne, remplacer l'année « 1981 » par l'année « 1983 ».

2) In fine de cet article, remplacer les mots « au jour anniversaire du début du bail » par les mots « au jour anniversaire de la date d'entrée en vigueur du bail ».

3) Ajouter un second alinéa, libellé comme suit :

« *Les mêmes baux dont l'échéance est postérieure à ce jour anniversaire prennent fin à la date convenue.* »

JUSTIFICATION

Ces amendements reprennent des suggestions du Conseil d'Etat formulées, la première au début de son avis, la seconde au sujet de l'article 27.

En outre, il est tenu compte de la nouvelle date d'entrée en vigueur de la loi.

Art. 28

1) Au § 1, lettres a) et b), remplacer chaque fois les mots « du début du bail » par les mots « de l'entrée en vigueur du bail » et chaque fois l'année « 1982 » par l'année « 1984 ».

2) Au § 2, remplacer les mots « L'article 1758, §§ 2 et 7 à 9 » par les mots « L'article 1758, § 2 à 9 ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat pose la question de savoir pourquoi, contrairement à l'amendement du Gouvernement, la Commission a supprimé dans la référence les §§ 3 et suivants de l'article 1758.

Il semble bien qu'il s'agit d'une erreur purement matérielle que le présent amendement tend à corriger.

Pour le surplus, les dates sont adaptées à la nouvelle date d'entrée en vigueur de la loi.

Art. 30

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« *Lorsque dans un bail conclu avant le 1^{er} janvier 1982, le précompte immobilier est mis à charge du locataire, le loyer de base inclut ce précompte afférent à l'année d'imposition 1981.* »

JUSTIFICATION

Le texte proposé tient partiellement compte de la proposition faite par le Conseil d'Etat et du texte de l'article 1756bis.

Il tient également compte de la nécessité d'adapter les dates à la nouvelle date d'entrée en vigueur de la loi.

Art. 31

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« *Il n'est pas dérogé par la présente loi à la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979.* »

JUSTIFICATION

La matière précédemment visée à cet article ne relève plus de la compétence du législateur national (voir article 6, § 1, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles).

De Regering meent evenwel dat de huisvestingspolitiek verder beheerd wordt door de wet tot oprichting van de voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979, in de mate dat deze wet nog steeds van toepassing is (zie artikel 48 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen).

Art. 32

In dit artikel, 3° tot 7° vervangen door een 3° luidend als volgt :

« 3° de wet van 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. »

VERANTWOORDING

De wetteksten vermeld sub 3° tot 7° werden opgeheven door de genoemde wet van 23 december 1980.

Art. 33

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Deze wet treedt in werking op 1 januari 1982. »

De Minister van Justitie,

Ph. MOUREAUX

Le Gouvernement entend toutefois que la politique du logement continue à être régie par la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979, dans la mesure où cette loi est toujours d'application (voir article 48 de la loi ordinaire de réformes institutionnelles du 9 août 1980).

Art. 32

Remplacer les 3° à 7° par un 3° libellé comme suit :

« 3° la loi du 23 décembre 1980 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble ».

JUSTIFICATION

Les textes légaux visés aux 3° à 7° ont été abrogés par la loi du 23 décembre 1980.

Art. 33

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1982. »

Le Ministre de la Justice,

Ph. MOUREAUX