

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

7 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Article 1.

1) Faire précéder le § 1 de l'article 1728bis par un § 1¹, libellé comme suit :

« § 1¹. Le prix du bail est immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi ».

2) « In fine » du dernier alinéa du § 1, remplacer les mots « a été conclu » par les mots « est entré en vigueur » et compléter le même alinéa par ce qui suit :

« En cas de modifications du prix du bail fixées ou autorisées par la loi, l'indice de départ est toutefois l'indice du mois qui précède celui à partir duquel la modification du prix du bail sortira ses effets ».

3) Entre le § 1 et le § 2, insérer un § 1bis, libellé comme suit :

« § 1^{er}bis. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande ».

4) Faire précéder le § 2 par un § 1^{er} libellé comme suit :

« § 1^{er}. Toutes les adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles répondent à une contrepartie.

» Si un désaccord surgit entre les parties à propos de la concordance d'une telle clause avec l'alinéa qui précède, le juge de paix statuera en tenant compte de la valeur réelle de la contrepartie exécutée.

» En cas de désaccord entre les parties, le prix du bail modifié sortira ses effets à partir du jour de l'introduction de l'action devant le juge ou à partir du jour où la contrepartie est devenue effective si elle ne le devient qu'après l'introduction de l'action. »

Voir :

807 (1983-1984) :

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

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

7 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Artikel 1.

1) In artikel 1728bis, vóór § 1 een § 1¹ invoegen, luidend als volgt :

« § 1¹. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet ».

2) « In fine » van het laatste lid van § 1 de woorden « is afgesloten » vervangen door de woorden « in werking is getreden » en hetzelfde lid aanvullen met de volgende zin :

« In geval van wijzigingen van de huurprijs bepaald of toegelaten door de wet, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de gewijzigde huurprijs gevolg zal hebben ».

3) Tussen § 1 en § 2, een § 1bis invoegen, luidend als volgt :

« § 1bis. De aanpassing is facultatief. Zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor de maand van de aanvraag ».

4) Vóór § 2, een § 1^{er} invoegen, luidend als volgt :

« § 1^{er}. Alle tussen verhuurder en huurder bedongen wijzigingen aan de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij beantwoorden aan een tegenprestatie.

» Indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van zo'n beding met het vorige lid, oordeelt de vrederechter, rekening houdend met de werkelijke waarde van de uitgevoerde tegenprestatie.

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

Zie :

807 (1983-1984) :

- Nr 1 : Wetsontwerp.
- Nrs 2 en 3 : Amendementen.

5) Faire précéder le § 2 par un § 1^{quater}, libellé comme suit :

« § 1^{quater}. Toutes les clauses contractuelles prévoyant une sanction financière ou une majoration des loyers échus en cas de non paiement du prix du bail, sont réputées non écrites ».

JUSTIFICATION

Le § 1^{er} nouveau que nous proposons pose clairement le principe général : le prix du bail est théoriquement invariable. Ce principe n'admet d'autres exceptions que celles prévues par la loi.

Le présent article prévoit lui-même deux exceptions : l'adaptation du prix du bail et l'évolution du coût de la vie (§ 2) et la modification du prix du bail à la suite d'une contrepartie (le nouveau § 1^{ter} proposé par nous). A notre avis, ces deux exceptions sont les seules admissibles pour les baux à loyer.

Cela signifie donc qu'en cas de prorogation ou de renouvellement du contrat entre les mêmes parties, de cession du contrat à une nouvelle partie, ou de conclusion d'un nouveau contrat avec un nouveau locataire, le prix du bail demeure identique. Par contre, lors de la première location, le prix du bail est fixé librement.

Ce système nous paraît justifié pour les raisons suivantes. Des études ont montré que depuis bien longtemps, les loyers augmentent plus rapidement que le coût de la vie. Depuis 1953, il n'y a eu que deux exceptions. Même ces dernières années, alors que la loi limitait les loyers, ceux-ci ont encore augmenté plus rapidement que les prix à la consommation.

Il en résulte que le logement devient de plus en plus cher pour ceux qui sont obligés de louer. En outre, c'est un facteur inflationniste permanent.

La forte progression des loyers est en grande partie imputable aux augmentations fréquemment appliquées lorsqu'un logement est occupé par un nouveau locataire. Une telle augmentation ne se justifie que si elle correspond à une réelle contrepartie, sous forme d'améliorations par exemple. Mais très souvent, il n'est pas question de contrepartie et, dans ce cas, une augmentation de loyer n'est que pure recherche de profit et ne se justifie donc pas. Prétendre qu'une telle mesure découragerait la construction est un faux argument. Puisque le prix peut être fixé librement lors de la première location, il pourra l'être en fonction du coût de la construction du logement.

Ce n'est d'ailleurs pas là qu'il faut chercher les difficultés du secteur de la construction, mais bien dans la grande incertitude que connaissent les candidats bâtisseurs quant à leurs revenus et dans le coût très élevé des prêts.

Le loyer demeure donc invariable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi. Comme nous l'avons indiqué, cet article comporte déjà deux exceptions, mais il est évident que le terme « loi » désigne en l'occurrence toute règle juridique applicable à la législation sur les loyers. C'est ainsi que l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux dispose que le loyer peut être révisé si les parties établissent que, par suite de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien a augmenté ou diminué d'au moins 15 %. De même, un arrêté royal du 18 décembre 1979 dispose que le loyer des logements sociaux est adapté en fonction des revenus et des charges familiales du locataire.

Au dernier alinéa du § 1^{er}, nous proposons de dire « est entré en vigueur » au lieu de « a été conclu », tout comme au premier alinéa de ce même paragraphe. L'entrée en vigueur est une notion plus certaine et dont la preuve est plus aisée à faire que la conclusion d'un contrat (qui peut être orale).

En outre, il y a lieu de compléter cet alinéa pour qu'il soit en concordance avec le troisième alinéa du § 1^{er}. Nous proposons donc une phrase complémentaire de telle sorte que la définition de l'indice de départ prévienne l'éventualité d'une modification du loyer, comme c'est également le cas pour la définition du loyer de base. Après modification du loyer, c'est le loyer modifié et l'indice du mois précédant celui où le prix modifié s'applique qui serviront au calcul des ajustements ultérieurs au coût de la vie.

Le § 1^{er bis} (nouveau), que nous proposons, dispose clairement que la partie intéressée n'est pas tenue de demander effectivement l'adaptation à laquelle elle a droit. Elle peut le faire à une date postérieure. Si elle n'en formule la demande qu'ultérieurement, celle-ci ne vaudra que pour l'avenir. L'effet rétroactif est limité au mois de la demande. Cette disposition accroîtra sensiblement la sécurité juridique; toute discussion portant sur des indexations non appliquées et qui auraient dû être payées automatiquement en vertu du contrat ou auxquelles le bailleur aurait renoncé tacitement, est désormais exclue.

Puisque nous posons le principe de l'invariabilité du loyer, nous insérons ici un § 1^{ter} qui en règle les possibilités d'ajustement. Ces modifications ne sont admises que moyennant une contrepartie réelle. Il ne nous paraît pas justifié de prévoir d'autres raisons de modifier le loyer, comme par exemple l'augmentation de la valeur locative normale dans le quartier où le bien est situé. Le bailleur en tirerait un surcroît de profit en n'ayant rien dû faire pour l'obtenir, sans parler de l'effet boule de neige qui en résulterait.

Les parties conviennent entre elles de l'incidence d'une contrepartie sur le prix du loyer. En cas de contestation à ce sujet, c'est le juge qui statue sur la modification; il se prononce en considérant la contrepartie prestée (ou à prêter). Afin de prévenir les difficultés, les parties ont donc intérêt à consigner clairement

5) Vóór § 2, een § 1^{quater} invoegen, luidend als volgt :

« § 1^{quater}. Alle contractuele bedingen die een strafsom of een verhoging van de vervallen huurgelden voorzien bij niet-betaling van de huurprijs, worden voor niet-geschreven gehouden ».

VERANTWOORDING

De door ons nieuw voorgestelde § 1^{er} wil voor iedereen het principe duidelijk stellen : in beginsel is de huurprijs onveranderlijk. Daarop zijn alleen uitzonderingen mogelijk als dat wettelijk voorzien is.

In dit artikel zelf zijn reeds twee uitzonderingen voorzien : de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud (§ 2), en de wijziging van de huurprijs ten gevolge van een tegenprestatie (door ons nieuw voorgestelde § 1^{ter}). Naar onze mening zijn dat de twee enige toelaatbare uitzonderingen.

Dit betekent dus dat, bij verlenging of vernieuwing van het contract tussen dezelfde partijen, bij overdracht van het contract aan een nieuwe partij, of bij het sluiten van een nieuw contract met een nieuwe huurder, de huurprijs ongewijzigd blijft. Het is wel zo dat, bij een eerste verhuring, de huurprijs vrij wordt vastgesteld.

Dit systeem lijkt ons aangewezen om de volgende redenen. Uit studies blijkt dat de huurprijzen sinds jaar en dag sneller stijgen dan de kosten voor het levensonderhoud. Sinds 1953 was dat slechts in twee jaren niet het geval. Ook de laatste jaren, in een periode dat de huurprijzen wettelijk beperkt werden, stegen deze nog sneller dan de consumptieprijzen.

Daardoor wordt het wonen, voor hen die hun woning moeten huren, steeds duurder. Bovendien is dit een voortdurende inflatieaanwakkerende factor.

De grote stijging van de huurprijzen is voor een groot deel te verklaren door de zich zeer vaak voordoende huurprijsverhogingen, wanneer een nieuwe huurder zijn intrek neemt in een woning. Dergelijke verhoging is slechts verantwoord, als daar een daadwerkelijke tegenprestatie tegenover staat, bvb. in de vorm van een aangebrachte verbetering. Maar zeer dikwijls is er van een tegenprestatie geen sprake : in die gevallen is een huurverhoging puur winstbejag, en niet verantwoord. Dat een dergelijke maatregel het bouwen zal ontmoedigen, is geen juist argument. Vermits de huurprijs bij een eerste verhuring vrij kan worden vastgesteld, kan deze bepaald worden in verhouding tot de bouwkosten van de woning.

De moeilijkheden van de bouwsector moeten trouwens niet daar gezocht worden, maar in de grote inkomensonzekerheid van kandidaat-bouwers en in de zeer hoge kost van leningen.

De huurprijs blijft dus onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet. Zoals gezegd, bevat dit artikel al twee uitzonderingen, maar het is evident dat de term « wet » hier slaat op elke rechtsregel die op de huurvergeving toepasselijk is. Zo bepaalt artikel 6 van de wet op de handels-huurovereenkomsten dat de huurprijs kan herzien worden indien de partijen bewijzen dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met tenminste 15 % is gestegen of gedaald. Een koninklijk besluit van 18 december 1979 bepaalt inzake sociale woningen dat de huurprijs aangepast wordt aan de inkomsten en aan de gezinslasten van de huurder. En zo verder.

In de laatste alinea van § 1 stellen we voor te spreken van « in werking is getreden » i.p.v. « is afgesloten », zoals dat ook het geval is in de eerste alinea van deze paragraaf. De inwerkingtreding is een vaststaander en gemakkelijker te bewijzen begrip dan het afsluiten van een overeenkomst (wat ook mondeling kan).

Bovendien moet deze alinea aangevuld worden om in overeenstemming te zijn met de derde alinea van § 1. Wij stellen een aanvullende zin voor zodat de definitie van het aanvangsindexcijfer voorziet in de eventualiteit dat de huurprijs gewijzigd wordt, zoals ook de definitie van de basishuurprijs dat doet. Na wijziging van de huurprijs is het de gewijzigde huurprijs, en het indexcijfer van de maand vóór de maand waarin de gewijzigde prijs gevolg heeft, die zullen dienen om later aanpassingen aan de levensduur te berekenen.

De nieuwe § 1^{er bis}, die we voorstellen, stelt duidelijk dat de betrokken partij niet verplicht is de aanpassing, waarop zij recht heeft, ook werkelijk te vragen. Zij kan dat op een latere datum doen. Als zij haar aanvraag slechts later doet, geldt ze enkel nog voor de toekomst. Alleen voor de huurmaand zelf werkt ze retroactief. Dit zal de rechtszekerheid sterk bevorderen : discussie over achterstallige indexeringen, die contractueel automatisch moesten betaald worden of waarvan de verhuurder stilzwijgend zou hebben afgezien, zijn voortaan uitgesloten.

Gezien wij als principe de onveranderlijkheid van de huurprijs voorstellen, laten we hier een § 1^{ter} in, die de mogelijke wijzigingen aan de huurprijs regelt. Ze zijn slechts toegelaten in zover er een werkelijke tegenprestatie tegenover staat. Andere redenen om de huurprijs te wijzigen, zoals de gestegen normale huurwaarde in de wijk waar het gehuurde goed ligt, lijken ons niet verantwoord. Dit zou immers voor de verhuurder een meerwinst betekenen, zonder dat hij daar een hand heeft moeten voor uitsteken, en dit zou bovendien een domino-effect hebben.

De partijen komen onderling de weerslag van een tegenprestatie op de huurprijs overeen. Bij betwisting over die overeenkomst, beslist de rechter over de wijziging : hij doet dat op basis van de uitgevoerde (of nog uit te voeren) tegenprestatie. De partijen hebben er dus belang bij klare en duidelijke afspraken op papier te

leurs accords par écrit et à y insérer des indications précises concernant la contrepartie et son incidence sur le prix du loyer. A partir de quelle date le loyer modifié est-il d'application? Ce sera normalement à la date convenue par les parties. En cas de contestation, on se référera à la date à laquelle l'action aura été formée ou à laquelle la contrepartie sortira son effet utile.

Les contrats actuels comportent très fréquemment des sanctions excessives. Si le loyer n'est pas payé en temps voulu, des intérêts de retard élevés y sont appliqués automatiquement ou son montant est automatiquement majoré d'un certain pourcentage. Cette sanction est trop sévère pour le locataire qui se trouve temporairement dans l'impossibilité de payer. C'est seulement en cas de mise en demeure, que l'intérêt judiciaire commence à courir.

Si le locataire paie systématiquement avec retard, le bailleur peut demander la résiliation du bail. Les sanctions d'ordre privé sont à proscrire. Par analogie avec l'interdiction de prévoir une clause résolutoire systématique, les clauses portant des sanctions ou des majorations seront réputées non écrites.

Art. 2.

1) Faire précéder le § 1 par un § 1¹ (nouveau), libellé comme suit :

« § 1¹. Tous frais et charges afférents à la seule propriété incombent au bailleur. Tels sont notamment le précompte mobilier, la prime d'assurance-incendie du propriétaire.

» Tous frais et charges afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur incombent à celui-ci. Tels sont notamment les frais et les charges éventuelles pour le chauffage, la télévision, la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, y compris la location des compteurs; également les taxes d'égouts et la taxe sur l'enlèvement des immondices. »

2) Au § 1, supprimer le dernier alinéa.

3) Faire précéder le § 2 par un § 1bis, libellé comme suit :

« § 1^{er}bis. Après l'établissement entre le preneur et le bailleur du premier décompte des frais et charges visés au § 1^{er}, les provisions payées éventuellement par le preneur au bailleur, soit mensuellement, soit par trimestre, ne peuvent excéder respectivement soit un douzième soit un quart du total des frais et charges de l'année précédente ».

4) Au § 2, remplacer les mots « au § 1^{er} sont nulles » par les mots « aux §§ 1¹, 1, 1bis et 2 sont nulles de plein droit, à moins qu'elles n'aient été convenues à l'avantage du preneur ».

JUSTIFICATION

Nous proposons l'insertion d'une disposition impérative précisant quels sont les frais et les charges qui, en plus du loyer, peuvent encore être imposés au preneur et quels sont ceux qui doivent être supportés par le propriétaire. Nous ne visons pas ici les réparations ou l'entretien, mais des taxes, assurances et indemnités de toute nature relatives à l'utilisation du bien.

Les charges et les frais sont répartis entre le bailleur et le preneur. Le bailleur supporte toutes les charges afférentes à la propriété proprement dite. Par contre, tous les frais et charges relatifs à la jouissance du bien sont supportés par le preneur. Nous donnons divers exemples de l'une et l'autre catégorie, mais l'énumération n'est pas limitative.

Nous estimons que les pièces justificatives doivent toujours être soumises au preneur, et proposons dès lors de supprimer le dernier alinéa du § 1^{er}. On ne peut en effet refuser au preneur le droit de recevoir les pièces. Une différence est faite entre deux catégories de preneurs, sous prétexte que certains d'entre eux habitent un appartement dans un immeuble dont la gestion est confiée à une seule personne; pour consulter les documents qui les concernent, ils doivent se rendre sur place et payer des frais supplémentaires. De plus, ils doivent se contenter de consulter les documents au lieu de les recevoir.

Les acomptes qui sont généralement versés par le preneur doivent correspondre eux aussi à la réalité et leur montant ne peut être excessif. Tel est le contenu du § 1^{er}bis (nouveau) que nous proposons.

Le § 1¹ que nous proposons règle la répartition des frais et des charges entre le propriétaire et le preneur. Mais dans un certain nombre de cas, le propriétaire prend en charge certains frais, par exemple les notes d'eau ou d'électricité. Il faut maintenir cette possibilité.

Aussi proposons-nous d'inscrire dans le texte qu'il peut être dérogé au bail au bénéfice du preneur. Par ailleurs, nous proposons d'instaurer la nullité de plein droit. Si notre proposition n'est pas retenue, on ne se trouvera que trop souvent

zetter, met preciese gegevens over de tegenprestatie en over de weerslag ervan op de huurprijs, om moeilijkheden te vermijden. Vanaf welke datum wordt de gewijzigde huurprijs van toepassing? Normaal vanaf de datum die door de partijen overeengekomen wordt. Bij betwisting, is het de datum waarop de vordering wordt ingeleid, of waarop de tegenprestatie effectief dienstig is, die telt.

Zeer dikwijls schrijven contracten nu buitensporige strafbedingen voor. Indien de huurprijs niet tijdig betaald wordt, wordt daarbij automatisch een hoge rente gerekend, of wordt hij automatisch met een bepaald percentage verhoogd. Daarmee wordt de huurder die tijdelijk niet kan betalen, te streng bestraft. Bij ingebrekestelling begint de gerechtelijke interest te lopen.

Als een huurder systematisch te laat betaalt, kan de verhuurder de ontbinding van de huur vragen. Privé-sancties zijn te verwerpen. Bij analogie met het verbod van een automatisch ontbindend beding, worden hier straf- of verhogingsbedingen voor niet-geschreven gehouden.

Art. 2.

1) Vóór § 1, een § 1¹ (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« § 1¹. Alle lasten en kosten die louter betrekking hebben op de eigendom, zijn ten laste van de verhuurder. Zo zijn onder meer ten laste van de verhuurder: de onroerende voorheffing, de premie voor de brandverzekering van de eigenaar.

» Alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder zijn ten laste van de huurder. Zo zijn onder meer te zijnen laste: de kosten en de eventuele taksen voor verwarming, televisie, water-, gas- en elektriciteitsverbruik, met inbegrip van de meterhuur; ook de rioleringstaksen en de belasting op de ophaling van het huisvuil. »

2) In § 1 het laatste lid weglaten.

3) Vóór § 2, een § 1bis invoegen, luidend als volgt :

« § 1bis. Nadat de eerste afrekening voor de lasten en kosten, bedoeld in § 1, gebeurd is tussen huurder en verhuurder, mogen de voorschotten die door de huurder eventueel betaald worden aan de verhuurder, hetzij maandelijks, hetzij per trimester, niet meer bedragen dan respectievelijk één twaalfde of één vierde van het totaal der lasten en kosten voor het voorgaande jaar ».

4) In § 2, de woorden « met paragraaf 1 zijn nietig » vervangen door de woorden « met § 1¹, 1, 1bis en 2 zijn van rechtswege nietig, tenzij zij in het voordeel van de huurder werden overeengekomen ».

VERANTWOORDING

Wij stellen voor eerst een paragraaf in te lassen die op dwingende wijze het principe vastlegt welke lasten en kosten, naast de huurprijs, nog aan de huurders kunnen opgelegd worden, en welke ten laste van de eigenaar zijn. We doelen hier niet op herstelling of onderhoud, maar op allerlei taksen, verzekeringen, vergoedingen voor het gebruik...

De lasten en kosten worden verdeeld over verhuurder en huurder. De verhuurder neemt alle lasten op zich die verbonden zijn aan de eigendom zelf. Alle lasten en kosten i.v.m. het genot van het goed zijn voor de huurder. Voor beide worden een aantal voorbeelden opgesomd, die niet limitatief zijn.

Wij menen dat de verantwoordingsstukken steeds aan de huurder moeten worden voorgelegd en stellen dus voor de laatste alinea van § 1 te doen wegvallen. Het recht om de stukken te ontvangen kan de huurder immers niet worden ontzegd. Er wordt een verschil gemaakt tussen twee categorieën huurders onder voorwendsel dat sommigen onder hen een appartement bewonen in een flatgebouw waarvan het beheer aan eenzelfde persoon is toevertrouwd; om de stukken die hen aanbelangen te raadplegen, moeten zij zich ter plaatse begeven en aldus extra kosten maken. Voorts moeten zij genoeg nemen met een inzage van de stukken in plaats van ze te ontvangen.

De voorschotten die meestal door de huurder betaald worden, moeten ook met de realiteit overeenstemmen en mogen niet overdreven hoog zijn. Daarin voorziet de door ons voorgestelde § 1bis (nieuw).

In de door ons voorgestelde § 1¹ wordt de verdeling van de lasten en kosten tussen de eigenaar en verhuurder geregeld. Maar in een aantal gevallen neemt de eigenaar bepaalde kosten, bvb. van het water of de elektriciteit, op zich. Die mogelijkheid moet open gelaten worden.

Daarom stellen we voor te bepalen dat er contractueel wel in het voordeel van de huurder kan afgeweken worden. Verder stellen we de nietigheid van rechtswege voor. Zoniet zullen we al te veel meemaken dat strijdige, en dus nietige

face à des situations où des clauses contradictoires sinon nulles seront approuvées. Le bail dérogera à la disposition légale. Au moment du décompte, le propriétaire demandera au preneur d'approuver la clause dérogatoire. De nombreux preneurs signeront, soit par ignorance, soit sous une quelconque pression. Pour éviter pareille situation, il faut prévoir la nullité de plein droit.

Art. 3.

Remplacer le § 1 par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Les sommes que le preneur aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou du contrat seront retenues par lui sur les paiements suivants, après en avoir averti le bailleur par lettre recommandée à la poste, à moins que celui-ci ne s'y oppose dans le mois de la date d'envoi et selon les mêmes modalités ».

JUSTIFICATION

Nous proposons de remplacer le premier alinéa du § 1^{er} de l'article proposé par une autre disposition.

Si le preneur constate qu'il a trop payé (loyer, frais, charges), il doit informer le bailleur par pli recommandé qu'il déduira cet indû de ses prochains paiements. Si le bailleur ne lui signifie pas, par pli recommandé également, qu'il s'y oppose, le preneur pourra concrétiser son intention. Cette manière de faire permettra d'éviter de trop fréquents recours au juge de paix.

De plus, nous estimons qu'il est inutile d'inclure les délais de prescription dans cet article. L'article 2277 du Code civil dispose que les loyers des maisons se prescrivent par cinq ans. Une jurisprudence constante interprète cet article dans le sens que toutes les prestations périodiques du même genre tombent sous l'application de cet article. Cela vaut donc à l'égard des avances éventuelles sur les frais et charges.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de mentionner ici de façon spéciale que la restitution ne peut être exigée que pour les montants qui sont échus et ont été payés au cours des cinq années précédant la demande du preneur.

S'il est inséré un nouvel article 2273, il n'y a pas davantage lieu de le mentionner ici une nouvelle fois de manière particulière.

Art. 3bis (nouveau).

Insérer un article 3bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 3bis. — L'article 1729 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

» Art. 1729. — § 1^{er}. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage effectif pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

» Toutefois, si le bailleur est informé depuis deux mois au moins du changement de la destination ou de l'usage prévu, sans s'y être opposé, il est présumé avoir marqué son accord à ce sujet.

» § 2. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du preneur. »

JUSTIFICATION

Telles sont les modifications que nous proposons d'apporter à l'article 1729 du Code civil. Tout comme nous l'avons déjà proposé à l'égard de la sous-location, nous estimons que le bailleur doit subir un préjudice réel avant de pouvoir agir à l'encontre de son locataire. Il doit indiquer clairement et concrètement en quoi il subit un préjudice.

Nous proposons en outre, dans l'intérêt de la sécurité juridique, de compléter cet article par un second alinéa. Lorsque le bailleur a eu connaissance depuis deux mois d'une modification de la destination ou d'une utilisation du bien loué qui est susceptible de lui causer un préjudice, il a eu amplement le temps d'en mesurer les conséquences et de s'y opposer. S'il n'a rien entrepris, il est présumé y avoir acquiescé. S'il n'en était pas ainsi, le bailleur aurait toujours la possibilité de remettre en cause l'accord verbal qu'il aurait donné précédemment, ce qui perpétuerait une situation incertaine.

Enfin, le deuxième alinéa dispose que cet article est d'application impérative, mais qu'il peut y être dérogé au bénéfice du preneur.

bepalingen zullen bekrachtigd worden. In het contract zal afgeweken worden van de wettelijke bepaling. Op het ogenblik van de afrekening zal gevraagd worden de afwijkende bepaling te bekrachtigen. Veel huurders, onwetend of onder druk, zullen tekenen. Om dat te vermijden moet de nietigheid van rechtswege voorzien worden.

Art. 3.

Paragraaf 1 vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Indien de huurder meer betaald heeft dan hij in toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, kan hij bij ter post aangetekende brief de verhuurder verwittigen dat hij de teveel betaalde huur van zijn volgende huurbetalingen zal afhouden, tenzij de verhuurder zich daar binnen de maand na verzending op dezelfde wijze tegen verzet ».

VERANTWOORDING

Wij stellen voor de eerste alinea van § 1 van dit artikel te vervangen door een andere bepaling.

Als de huurder vaststelt dat hij te veel betaald heeft (huur, lasten en kosten), dan moet hij de verhuurder er schriftelijk en aangetekend van op de hoogte brengen dat hij het teveel betaalde van de volgende huurbetalingen zal afhouden. Indien de verhuurder zich daar binnen de maand niet tegen verzet, eveneens schriftelijk en aangetekend, kan de huurder zijn voornemen uitvoeren. Die regeling zal voorkomen dat te veel beroep moet gedaan worden op de vrederechter.

Verder menen wij dat het overbodig is de termijnen van verjaring in dit artikel op te nemen. Artikel 2277 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huren van huizen verjaren door verloop van vijf jaren. Vaststaande rechtspraak interpreteert dit artikel in de zin dat alle periodieke prestaties die van dezelfde aard zijn ook onder toepassing van dit artikel vallen. Dat geldt dus ook voor de eventuele voorschotten op de kosten en lasten.

Er is bijgevolg geen reden om hier speciaal te vermelden dat de teruggave slechts geëist kan worden voor de bedragen die vervallen en betaald zijn tijdens de vijf jaar die het verzoek van de huurder voorafgaan.

Als er een nieuw artikel 2273 wordt ingevoerd, is er evenmin een reden om dit hier nog eens speciaal te vermelden.

Art. 3bis (nieuw).

Een artikel 3bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 3bis. — Artikel 1729 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

» Art. 1729. — § 1. Indien de huurder het gehuurde voor een ander gebruik aanwendt dan waarvoor het bestemd was, of voor een gebruik waaruit een wezenlijk nadeel kan ontstaan voor de verhuurder, kan deze, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

» Indien hij echter sinds tenminste twee maanden op de hoogte is van de gewijzigde bestemming of het bedoelde gebruik, zonder zich daartegen verzet te hebben, wordt vermoed dat hij daarmee instemt.

» § 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1 zijn nietig, tenzij deze in het voordeel van de huurder werden overeengekomen. »

VERANTWOORDING

Wij stellen deze wijzigingen voor aan artikel 1729 van het Burgerlijk Wetboek. Zoals wij ook al hebben voorgesteld i.v.m. de onderhuur, menen wij dat de verhuurder een wezenlijk nadeel moet ondervinden vooraleer hij kan optreden tegen zijn huurder. Hij moet duidelijk en concreet aanduiden waardoor hij nadeel ondervindt.

Daarnaast stellen wij voor dit artikel, omwille van de rechtszekerheid, aan te vullen met een tweede alinea. Als de verhuurder sinds twee maanden op de hoogte is van een gewijzigde bestemming of een voor hem mogelijk nadelig gebruik dat aan het gehuurde goed gegeven werd, heeft hij ruim de tijd gehad de gevolgen ervan te schatten en er iets tegen te ondernemen. Heeft hij dat niet gedaan, dan wordt zijn toestemming vermoed. Als dat niet zo was, kan de verhuurder steeds terugkomen op zijn vroeger gegeven mondeling akkoord, zodat een onzekere toestand bestendig wordt.

Tenslotte bepaalt de tweede paragraaf dat dit artikel van dwingend recht is, maar dat er in het voordeel van de huurder van kan afgeweken worden.

Art. 5.

1) Au § 1, supprimer les mots « sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit ».

2) Ajouter un § 3, libellé comme suit :

« § 3. Les dispositions contractuelles contraires aux §§ 1^{er} et 2 sont nulles de plein droit ».

JUSTIFICATION

Nous proposons de supprimer la possibilité de la preuve contraire prévue au § 1^{er}. Cette proposition nous semble justifiée et logique, étant donné que le bailleur a la faculté de contraindre le preneur à faire dresser un état des lieux. De plus, elle contribuera à renforcer la sécurité juridique pour les deux parties. Ou bien il existe un état des lieux détaillé, qui ne pourra être contesté, ou bien il n'y en a pas, et dans ce cas, le bailleur n'a aucun recours. Cette façon de procéder permettra d'éviter de nombreux conflits.

En tout cas, nous estimons que le système prévu au §§ 1^{er} et 2 doit être d'application impérative. Dans le cas contraire, il ne fera qu'aggraver la situation du preneur. Dans les nouveaux articles en projet, il est question d'« état des lieux détaillé ». Le but poursuivi est de rendre sans valeur des clauses de style comme « le preneur reconnaît avoir reçu l'habitation en bon état (voire même : en parfait état) ». De telles clauses avaient en effet pour conséquence que le preneur était obligé, à l'expiration du bail, de réparer des détériorations de toute nature qui existaient déjà au moment où il avait emménagé et pour lesquelles il n'était donc nullement responsable.

Le texte proposé rend ces clauses de style sans valeur, mais, si les dispositions de l'article 1731 ne sont pas rendues impératives, on verra apparaître de nouvelles en ayant des effets tout aussi néfastes. On peut prévoir sans grand risque d'erreur que tous les contrats-types comprendront la clause suivante : « Le preneur accepte de restituer l'habitation en bon (ou en parfait) état à l'expiration du bail ».

À l'heure actuelle déjà, ce genre de clause se retrouve régulièrement dans un certain nombre de contrats. Les effets en restent identiques pour le preneur : il devra réparer ou payer les dégâts qui existaient déjà au début du bail. Cela implique même que le bailleur peut être indemnisé plusieurs fois pour les mêmes dégâts. Personne n'ignore en effet que le bailleur n'est pas tenu d'affecter l'indemnité qu'il reçoit à la réparation des dégâts constatés.

Toutes ces situations inéquitables peuvent être évitées par l'adoption du § 3 que nous proposons. En prévoyant la possibilité d'un état des lieux complémentaire, instauré par le § 2 de l'article 1730, on fait entièrement droit aux objections du Conseil d'Etat.

Art. 5bis (nouveau).

Insérer un article 5bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 5bis. — Les articles 1733 et 1734 du Code civil sont abrogés ».

JUSTIFICATION

Nous estimons qu'il n'y a pas lieu de faire une distinction entre les dégradations et pertes dues à un incendie ou à d'autres causes. Les causes d'incendie énumérées à l'article 1733 sont toutes des causes survenant sans la faute du locataire. L'article 1733 est donc superflu et l'article 1732 suffit : le locataire est responsable des dégradations et pertes, même dues à un incendie, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont survenues sans sa faute.

Pour ce qui est de l'article 1734, nous ne voyons aucune raison de maintenir le principe de la responsabilité solidaire des différents locataires. D'ailleurs, la Cour de cassation interprète déjà cet article dans un sens restrictif. Elle estime qu'il n'y a pas de responsabilité solidaire lorsque le propriétaire occupe lui-même une partie du bien loué.

Art. 5ter (nouveau).

Insérer un article 5ter (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 5ter. — Les articles 1736 et 1737 du Code civil sont remplacés par des articles nouveaux libellés comme suit :

Art. 5.

1) In § 1 de woorden « behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd » weglaten.

2) Een § 3 toevoegen, luidend als volgt :

« § 3. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de §§ 1 en 2 zijn van rechtswege nietig ».

VERANTWOORDING

Wij stellen voor de mogelijkheid van het tegenbewijs, voorzien in § 1 af te schaffen. Dat lijkt ons verantwoord en logisch aangezien de verhuurder de mogelijkheid heeft om de huurder tot het opmaken van een plaatsbeschrijving te dwingen. Dit zal de rechtszekerheid voor beide partijen bevorderen. Ofwel is er een omstandige plaatsbeschrijving, die onbetwisbaar is, ofwel is er geen plaatsbeschrijving, en dan heeft de verhuurder geen verhaal. Op deze wijze zullen vele conflicten vermeden worden.

In alle gevallen menen wij dat de regeling die voorzien wordt in de §§ 1 en 2 van dwingend recht moet zijn. Zoniet komt de huurder met deze nieuwe regeling van de regen in de drop. De nieuwe artikelen inzake plaatsbeschrijving die voorliggen, spreken van « omstandige plaatsbeschrijving ». De bedoeling daarvan is stilclausules, in de aard van « de huurder erkent de woning in goede staat (of zelfs : in perfecte staat) ontvangen te hebben », waardeloos te maken. Dergelijke stilclausules hadden immers tot gevolg dat de huurder op het einde van de huur allerhande beschadigingen moest vergoeden, die al aanwezig waren als hij de woning betrok en waarvoor hij dus geenszins verantwoordelijk is.

Deze stilclausules worden dus waardeloos, maar, als men de bepalingen van artikel 1731 niet van dwingend recht maakt, zullen nieuwe stilclausules met dezelfde nefaste gevolgen opduiken. Het is zeer gemakkelijk voorspelbaar dat alle type-contracten zullen voorzien worden van de stilclausule : « De huurder aanvaardt de woning op het einde van de huur in goede (of perfecte) staat terug te geven ».

Nu reeds kunnen we regelmatig dit soort clausules lezen in een aantal contracten. De gevolgen voor de huurder zijn dezelfde : hij zal beschadigingen moeten herstellen of vergoeden die reeds aanwezig waren bij het begin van de huur. Dit betekent zelfs dat de verhuurder verschillende keren een schadevergoeding kan krijgen voor dezelfde beschadiging. Zoals men weet, is de verhuurder immers niet verplicht om, als hij schadevergoeding krijgt voor een bepaalde beschadiging, daarmee ook deze schade te herstellen.

Al deze onrechtvaardige situaties kunnen vermeden worden door de door ons voorgestelde § 3 te aanvaarden. De opwerpingen van de Raad van State worden volledig opgevangen door de mogelijkheid van een aanvullende plaatsbeschrijving, ingevoerd door § 2 van artikel 1730.

Art. 5bis (nieuw).

Een artikel 5bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 5bis. — De artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek worden geschrapt ».

VERANTWOORDING

Wij menen dat er geen onderscheid moet gemaakt worden tussen de beschadigingen of verliezen die het gevolg zijn van brand of die het gevolg zijn van andere oorzaken. De oorzaken van brand die in artikel 1733 worden opgesomd, zijn allemaal voorbeelden van oorzaken die buiten de schuld van de huurder plaatshebben. Artikel 1733 is dus overbodig en artikel 1732 volstaat : de huurder is aansprakelijk voor beschadigingen of verliezen, ook die ten gevolge van brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Wat artikel 1734 betreft, zien wij geen reden om de hoofdelijke aansprakelijkheid van de verschillende huurders in stand te houden. Trouwens, het Hof van Cassatie geeft al een beperkende interpretatie aan dit artikel. Het Hof meent dat er geen hoofdelijke aansprakelijkheid is als de eigenaar zelf een deel van het gehuurde goed betreft.

Art. 5ter (nieuw).

Een artikel 5ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 5ter. — De artikelen 1736 en 1737 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door nieuwe artikelen, met de volgende bepalingen :

« Art. 1736. — § 1^{er}. Le terme du bail résulte de la volonté des parties.

« § 2. La disposition du § 1^{er} ne s'applique ni aux baux à loyer ni aux baux à ferme et ne porte en aucune manière atteinte à l'application des §§ 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

« Art. 1737. — § 1^{er}. A défaut de terme convenu, le bail est censé fait pour une durée indéterminée et ne pourra être résilié qu'en observant les délais ci-après :

- » 1^o un jour si le prix se paie par jour;
- » 2^o deux semaines s'il se paie par semaine;
- » 3^o trois mois s'il se paie par mois;
- » 4^o six mois s'il se paie par trimestre ou plus.

« § 2. La disposition du § 1 ne s'applique ni aux baux à loyer, ni aux baux commerciaux, ni aux baux à ferme.

« Art. 1737bis. — § 1^{er}. Si un terme a été convenu, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

« § 2. La disposition du § 1^{er} ne s'applique ni aux baux à loyer ni aux baux à ferme et ne porte en aucune manière atteinte à l'application des §§ 2 et 7 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. »

JUSTIFICATION

Nous proposons ces modifications pour différentes raisons. Il s'agit tout d'abord d'améliorer le Code civil. L'article 1737 assimile bail écrit et bail à durée déterminée, ce qui n'est pas nécessairement exact. Mais surtout, nous souhaitons fixer dans la loi les délais de congé qui sont actuellement déterminés par les usages locaux. Ces usages ne sont plus adaptés à notre temps et présentent en outre une trop grande insécurité juridique.

Nous proposons dans un premier article d'établir le principe : les parties conviennent librement de la durée du bail qu'elles concluent. Cette durée peut être déterminée ou indéterminée. Pour disposer d'une preuve de la durée déterminée convenue, les parties devront la consigner par écrit. Il pourra également être convenu par écrit que le bail est conclu pour une durée indéterminée.

Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, le congé ne peut être donné que moyennant l'observation des délais fixés à l'article 1737. La durée du délai de congé dépendra de la périodicité du paiement du loyer. Nous ne pensons pas qu'il soit nécessaire de soumettre le congé à des conditions de forme. Il serait par trop rigoureux d'imposer certaines formes alors que le délai de congé est parfois limité à deux semaines, voire un seul jour. Il n'empêche que les parties feront bien de notifier leur congé par lettre recommandée afin de pouvoir en apporter la preuve sans difficultés.

Lorsque les parties conviennent d'une durée déterminée, le bail prend automatiquement fin à l'expiration de cette durée, sans que les parties doivent encore donner congé. Il pourra cependant être utile que le bailleur le fasse malgré tout s'il entend éviter la tacite reconduction (voir l'article suivant).

Signalons encore que les articles 1736, 1737 et 1737bis contiennent les dispositions générales qui régissent la durée des baux immobiliers. Les sections particulières consacrées au bail à loyer, au bail commercial et au bail à ferme s'écarteront de cette réglementation.

Art. Squater (nouveau).

Insérer un article Squater (nouveau), libellé comme suit :

« Art. Squater. — L'article 1738 du Code civil est remplacé par un nouvel article, libellé comme suit :

« Art. 1738. — § 1^{er}. Si, à l'expiration d'un bail fait pour un terme déterminé, le preneur reste en possession, sans opposition du bailleur, il est censé continuer à louer le bien dans les mêmes conditions.

« La durée et le préavis de congé sont toutefois réglés par les dispositions du présent chapitre.

« Art. 1736. — § 1. De duur van de huur blijkt uit de wil van de partijen.

« § 2. De bepaling van § 1 is niet van toepassing op woonhuur en pacht en doet geen afbreuk aan de toepassing van de §§ 2 en 7 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten.

« Art. 1737. — § 1. Indien geen duur overeengekomen is, wordt de huur geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en kan alleen een einde worden gemaakt aan de huurovereenkomst met inachtneming van de volgende opzeggingstermijnen :

- » 1^o wordt de huur betaald per dag, dan is de opzeggingstermijn één dag;
- » 2^o wordt de huur betaald per week, dan is hij veertien dagen;
- » 3^o wordt de huur betaald per maand, dan is hij drie maanden;
- » 4^o wordt de huur betaald per trimester of meer, dan is hij zes maanden.

« § 2. De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing op woonhuur, handelshuur en pacht.

« Art. 1737bis. — § 1. Indien een bepaalde duur overeengekomen is, eindigt de huur van rechtswege wanneer de bepaalde duur verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.

« § 2. De bepaling van § 1 is niet van toepassing op woonhuur en pacht, en doet geen afbreuk aan de toepassing van de §§ 2 en 7 van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuurovereenkomsten. »

VERANTWOORDING

Wij stellen deze wijzigingen voor om verschillende redenen. Vooreerst moet het Burgerlijk Wetboek verbeterd worden. Artikel 1737 stelt een huur bij geschrift gelijk met een huur voor bepaalde tijd, wat natuurlijk niet noodzakelijkerwijze juist is. Maar vooral is het onze bedoeling de opzeggingstermijnen die nu door de plaatselijke gebruiken bepaald worden, wettelijk vast te leggen. De plaatselijke gebruiken zijn een verschijnsel dat niet meer aan deze tijd is aangepast en zorgen bovendien voor te veel rechtsongelijkheid.

Wij stellen voor in een eerste artikel het principe vast te leggen, namelijk dat de partijen vrij zijn onderling de duur van de huur die zij aangaan overeen te komen. Die duur kan bepaald of onbepaald zijn. Om een bewijs te hebben van de overeengekomen bepaalde duur, zullen de partijen die schriftelijk moeten vastleggen. Maar bij geschrift kan ook overeengekomen worden een huur voor onbepaalde duur aan te gaan.

In geval van een huur van onbepaalde duur, kan de huur alleen opgezegd worden met inachtneming van de in artikel 1737 bepaalde termijnen. De duur van de opzeggingstermijn hangt af van periodes voor dewelke huur betaald wordt. Wij menen niet dat het nodig is de opzegging aan vormvereisten te onderwerpen. Het zou veel te streng zijn, bepaalde vormen op te leggen daar waar de opzeggingstermijn beperkt is tot 14 dagen, of zelfs tot 1 dag. Wat niet wegneemt dat de partijen er goed aan doen om op te zeggen met een aangetekende brief, ten einde bewijsmoeilijkheden te voorkomen.

Indien de partijen een bepaalde duur overeenkomen, neemt de huur automatisch een einde als die duur verstreken is : de partijen hoeven daartoe geen opzegging meer te betekenen. Het kan voor de verhuurder wel nuttig zijn dit toch te doen indien hij een stilzwijgende wederinhuring wil vermijden.

We willen hier opmerken dat de artikelen 1736, 1737 en 1737bis de algemene regeling voor de duur van de huur van onroerende goederen vaststellen. De bijzondere afdelingen over handelshuur en pacht wijken af van de hier voorgestelde regeling. Ook voor de woonhuur stellen we een andere regeling voor.

Art. Squater (nieuw).

Een artikel Squater (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. Squater. Artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, met de volgende bepaling :

« Art. 1738. — § 1. Indien de huurder bij het eindigen van een huur, aangegaan voor een bepaalde duur, in het genot blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht onder dezelfde voorwaarden te blijven huren.

« De duur en de opzeggingstermijn worden echter geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk.

« § 2. Les dispositions du § 1^{er} ne s'appliquent pas au bail à ferme et ne portent pas atteinte à l'application des §§ 2 et 7 de la loi sur les baux commerciaux. »

JUSTIFICATION

Tout d'abord, le texte de ce nouvel article a été adapté à la nouvelle version que nous proposons pour les articles 1736 et 1737 du Code civil (voir notre amendement proposant un article 5ter (nouveau)).

Ensuite, ce texte formule mieux et précise les effets d'une tacite reconduction : les mêmes conditions contractuelles restent applicables, sauf pour ce qui concerne la durée et le délai de congé. Les dispositions contractuelles qui dérogent au Code civil sont supprimées et seul subsiste le régime légal, qui est dès lors le régime applicable au louage de choses en général, que nous avons proposé au nouvel article 1737; des dispositions particulières sont prévues pour le bail commercial et le bail à ferme et nous proposerons aussi un régime particulier pour le bail à loyer.

Art. Squinquies (nouveau).

Insérer un article Squinquies (nouveau), libellé comme suit :

« Art. Squinquies. — Les articles 1743 à 1751 du Code civil sont remplacés par un article nouveau, libellé comme suit :

« Art. 1743. — § 1^{er}. En cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est entièrement subrogé aux droits et obligations du bailleur et est ainsi tenu par le bail en cours.

« Toutefois, si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est pas tenu par les clauses éventuelles du bail en cours qui dérogent aux dispositions en la matière du présent chapitre.

« § 2. Les dispositions du § 1^{er} ne s'appliquent ni aux baux commerciaux ni aux baux à ferme.

« § 3. Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er}, dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, sont nulles de plein droit. »

JUSTIFICATION

L'ensemble des dispositions des articles 1743 à 1751 du Code régissant l'aliénation du bien loué, sont particulièrement compliquées. L'expérience des lois temporaires sur les loyers, en vertu desquelles le bénéfice de la prolongation reste acquis au preneur à l'égard de l'acheteur, tandis que l'acheteur peut résilier le bail pour les motifs prévus pour le retrait de la prolongation, s'est avérée très positive.

C'est pourquoi la solution que nous proposons se situe dans la même ligne.

En cas d'aliénation, la personne qui acquiert le bien loué se substitue au bailleur et est subrogée dans tous ses droits et obligations. S'il s'agit d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur est tenu par toutes les clauses contractuelles : durée du bail, réparations, frais et charges, etc. Le bail est, en effet, opposable aux tiers et l'acquéreur doit en respecter toutes les dispositions.

Dans les autres cas, lorsqu'il ne s'agit pas d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur reprend automatiquement le bail en cours mais il n'est pas lié par les stipulations contractuelles qui dérogent à la réglementation du Code civil. L'acquéreur ne devra respecter que les seules dispositions de celui-ci.

Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Art. Ssexies (nouveau).

Insérer un article Ssexies (nouveau) libellé comme suit :

« Art. Ssexies. — L'article 1752 du Code civil est supprimé. »

JUSTIFICATION

Cet amendement découle du fait que le présent projet de loi régleme la garantie. L'article 1752 du Code civil dispose que le locataire a l'obligation de garnir le logement de meubles suffisants, sans quoi il peut être expulsé. Selon la jurisprudence en vigueur les sûretés prévues par ledit article ne visent que le paiement du loyer et elles doivent en couvrir deux termes ainsi que les frais de saisie éventuels.

« § 2. De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing op de pacht en doen geen afbreuk aan de toepassing van §§ 2 en 7 van de wet op de handelshuur. »

VERANTWOORDING

Vooreerst is de tekst van dit nieuw artikel aangepast aan de nieuwe versie die we voorstellen voor de artikelen 1736 en 1737 van het Burgerlijk Wetboek (zie ons amendement voor een artikel 5ter).

Daarnaast wordt duidelijker en beter geformuleerd wat de gevolgen zijn van een stilzwijgende wederinhuring : dezelfde contractuele voorwaarden blijven gelden, uitgezonderd voor wat de duur en de opzeggingstermijn betreft. De contractuele bepalingen die afwijken van het Burgerlijk Wetboek vervallen en alleen de wettelijke regeling geldt. Dat is dan voor onroerende huur in het algemeen, de regeling die we nieuw voorstelden in artikel 1737; voor handels-huur en pacht gelden bijzondere bepalingen en voor woonhuur zullen we ook een bijzondere regeling voorstellen.

Art. Squinquies (nieuw).

Een artikel Squinquies (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. Squinquies. — De artikelen 1743 tot 1751 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door een nieuw artikel, met de volgende bepalingen :

« Art. 1743. — § 1. In geval van vervreemding van het gehuurde goed treedt de verkrijger volledig in de rechten en plichten van de verhuurder en is zodoende gebonden door de lopende huur-overeenkomst.

« Wanneer echter de huur niet bij authentieke akte is aangegaan of geen vaste datum heeft, is de verkrijger evenwel niet gebonden door eventuele bedingen in de lopende huurovereenkomst die afwijken van de bepalingen ter zake in dit hoofdstuk.

« § 2. De bepalingen van § 1 zijn niet van toepassing op de handelshuur en op de pacht.

« § 3. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1, voor zover dit van toepassing is op de woonhuur, zijn van rechtswege nietig. »

VERANTWOORDING

De hele regeling in geval van vervreemding van het gehuurde goed, zoals die is vastgelegd in de oude artikelen 1743 tot 1751, is bijzonder ingewikkeld. De ervaringen uit de tijdelijke huurwetten, waarbij de huurder het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van de koper geniet, en de koper de huur kan opzeggen om de redenen, voorzien voor de intrekking van de verlenging van de contracten, zijn zeer positief.

De oplossing die hier voorgesteld wordt, ligt dan ook in die lijn.

In geval van vervreemding treedt degene die het gehuurde goed verwerft in de positie van de verhuurder, met al zijn rechten en plichten. Indien de huur bij authentieke akte werd aangegaan of vaste datum heeft, is de verkrijger gebonden door alle contractuele bedingen : de duur van het contract, herstellingen, lasten en kosten, enzomeer. Het huurcontract is immers tegenstelbaar aan derden en moet in al zijn bepalingen worden nageleefd door de verkrijger.

In de andere gevallen, als de huur niet bij authentieke akte werd aangegaan en geen vaste datum heeft, neemt de verkrijger de lopende huurovereenkomst automatisch over, maar is hij niet gebonden door de contractuele bedingen die afwijken van de regeling van het Burgerlijk Wetboek. De verkrijger zal zich enkel moeten houden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel is van dwingend recht, in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Art. Ssexies (nieuw).

Een artikel Ssexies (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. Ssexies. — Artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek wordt geschrapt. »

VERANTWOORDING

Die amendement wordt ingegeven door de overweging dat de waarborg door dit ontwerp wettelijk geregeld wordt. Artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder de woning die hij huurt van voldoende huisraad moet voorzien, zoniet kan hij buitengezet worden. Volgens de geldende rechtspraak is de in dit artikel bepaalde zekerheid enkel bedoeld voor de betaling van de huurprijs, en moet ze twee huurtermijnen en ook de eventuele kosten van het beslag dekken.

Cette disposition a sensiblement perdu de sa signification pratique par suite de la généralisation de l'usage de la garantie. Etant donné que celle-ci sera désormais réglementée par la loi, nous proposons de supprimer l'actuel article 1752. Ceci n'empêche que le bailleur pourra toujours faire saisir; il détient même une créance privilégiée sur les meubles (art. 20 de la loi sur les privilèges et hypothèques).

Art. 6.

1) Remplacer les deux premiers alinéas du § 1^{er} par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Lorsque le locataire donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent et ne peut en aucun cas excéder trois mois de loyer de base.

» En l'absence de clause écrite, la somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer de base.

» A l'expiration de chaque période de trois ans, le bailleur peut exiger que la garantie soit adaptée au loyer dû à ce moment-là.

» La somme d'argent qui constitue la garantie doit être déposée au nom du preneur, sur un compte individualisé, dans une banque, une caisse d'épargne ou un organisme public de crédit.

» Les intérêts sont acquis au preneur. »

2) Insérer un § 1^{er}bis, libellé comme suit :

« 1bis. Lorsque le preneur donne une garantie au sens du § 1^{er}, il peut exiger du bailleur qu'il verse une garantie de même montant pour assurer le respect de ses obligations. Les dispositions du § 1^{er} s'appliquent en l'espèce ».

3) A la fin du § 2, ajouter les mots « de plein droit ».

JUSTIFICATION

Nous estimons, en ce qui concerne la garantie donnée par le preneur pour assurer le respect de ses obligations, qu'il faut tout d'abord stipuler que cette garantie doit consister en une somme d'argent. Sinon, les dispositions de cet article seront souvent éludées. Il faut également limiter le montant maximum de la garantie : trois mois de loyer lorsqu'une clause écrite le prévoit, un mois de loyer si aucune clause écrite concernant la garantie n'a été signée.

Les intérêts produits par la somme versée en garantie doivent être acquis au preneur; en effet, cette somme lui appartient tant qu'il n'est pas établi qu'il a causé des dégradations qu'il est tenu de réparer. Pour éviter que la garantie ne perde pratiquement toute valeur par suite de l'érosion monétaire, nous créons le droit, dans le chef du bailleur, de faire adapter tous les trois ans le montant de celle-ci au loyer actualisé.

Le preneur n'est pas le seul à avoir des obligations; le bailleur en a lui aussi : garantir la paisible jouissance du bien loué, délivrer le logement en bon état d'entretien, effectuer les réparations.

C'est pourquoi le § 1bis dispose que si le preneur paie une garantie, le bailleur est tenu pour sa part de verser une garantie de même montant. Elle est soumise aux mêmes procédures que celles s'appliquant à la garantie du preneur : le montant peut être adapté tous les trois ans, elle est mise en dépôt dans une institution financière, les intérêts reviennent au bailleur, le preneur bénéficie d'un privilège sur la somme déposée.

De cette manière, le preneur aura l'assurance de pouvoir faire valoir ses droits.

Nous proposons enfin de considérer comme parfaitement nulles les dispositions contractuelles contraires.

Art. 6bis (nouveau).

Insérer un article 6bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6bis. — A l'article 1753, premier alinéa, du Code civil, les mots « et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation » sont supprimés. Le deuxième alinéa du même article est abrogé ».

De praktische betekenis van deze bepaling is sterk verminderd sedert het veralgemeende gebruik van de waarborg. Nu de waarborg ook wettelijk geregeld wordt, stellen we voor het oude artikel 1752 te schrappen. Dit belet natuurlijk niet dat de verhuurder nog steeds beslag kan laten leggen, en zelfs een voorrecht heeft op het huisraad (art. 20 van de wet op de voorrechten en hypotheeken).

Art. 6.

1) De eerste twee leden van § 1 vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. Indien de huurder, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld en mag die 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 verhuurder eisen dat de waarborg wordt aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

» De som geld die de waarborg vormt, moet op naam van de huurder op een geïndividualiseerde rekening in bewaring worden gegeven bij een bank, bij een spaarkas, of bij een openbare kredietinstelling.

» De rente vervalt aan de huurder. »

2) Een § 1bis invoegen luidend als volgt :

« § 1bis. Indien de huurder een waarborg stelt, zoals bedoeld in § 1, kan hij eisen dat de verhuurder op dezelfde wijze een even grote som stort als waarborg voor het nakomen van zijn verplichtingen. De bepalingen van § 1 zijn van toepassing ».

3) In § 2, het woord « nietig » vervangen door de woorden « van rechtswege nietig ».

VERANTWOORDING

Wij menen dat, i.v.m. de waarborg die door de huurder gesteld wordt ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen, vooreerst moet bepaald worden dat die waarborg moet bestaan in een som geld. Anders zullen de bepalingen van dit artikel veelvuldig ontweken worden. Verder moet ook een maximumgrens gesteld worden aan de waarborg : drie maanden huur indien dat zo schriftelijk wordt overeengekomen, één maand huur indien er geen schriftelijk beding over de waarborg ondertekend werd.

De rente die de waarborgsom oplevert, moet toekomen aan de huurder : het blijft immers zijn geld, zolang niet uitgemaakt werd dat hij schade heeft aangericht die hij moet vergoeden. Om te vermijden dat de waarborgsom na verloop van tijd, door de muntontwaarding, zo goed als waardeloos wordt creëren we in hoofde van de verhuurder het recht om de waarborgsom elke drie jaar te doen aanpassen aan de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs.

Niet alleen de huurder heeft verplichtingen, ook de verhuurder heeft er : het rustig huurgelot garanderen, de woning afleveren in goede staat van onderhoud, herstellingen uitvoeren.

Daarom stellen we in een § 1bis dat, als de huurder een waarborg betaalt, de verhuurder een even grote waarborgsom moet storten. Dezelfde procedures zijn daarbij toepasselijk als voor de waarborg van de huurder : de som kan driejaarlijks aangepast worden, de rente is voor de verhuurder, de huurder krijgt een voorrecht op de som.

Op deze manier zal de huurder verzekerd zijn dat hij zijn rechten zal kunnen doen gelden.

Tenslotte stellen we de volstrekte nietigheid voor van de contractueel strijdige bepalingen.

Art. 6bis (nieuw).

Een artikel 6bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 6bis. — In artikel 1753 van het Burgerlijk Wetboek worden in het eerste lid de woorden « en zonder dat hij zich op bij voorraad gedane betalingen kan beroepen » geschrapt. Het tweede lid van hetzelfde artikel wordt volledig geschrapt ».

JUSTIFICATION

Il nous paraît logique que le sous-locataire ne soit tenu envers le bailleur que pour les montants dont il est encore débiteur. Les paiements qu'il a déjà effectués, également par anticipation, ne peuvent pas à nouveau être recouvrés contre lui. Nous proposons par conséquent de modifier l'article 1753 en ce sens.

Art. 6ter (nouveau).

Insérer un article 6ter (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6ter. — Dans le Code civil, il est inséré un article 1753bis, rédigé comme suit :

» Art. 1753bis. — § 1^{er}. En cas de location d'un logement faisant partie d'un immeuble comportant plusieurs logements, sont à charge du preneur, proportionnellement à la partie qu'il loue, tous les frais et charges ayant trait à un service ou un avantage pour celui-ci, ainsi notamment :

» 1^o les frais d'entretien périodique des communs, y compris la participation dans la rémunération du personnel domestique ou du concierge;

» 2^o les frais d'entretien périodique des brûleurs, des chaudières de chauffage, des ascenseurs, des monte-charges et du système de ventilation;

» 3^o les frais de chauffage des communs, à l'exclusion des grosses réparations;

» 4^o le coût de la location des compteurs et de la consommation d'énergie pour l'éclairage des communs, des ascenseurs, des monte-charges et du système de ventilation;

» 5^o les frais d'entretien de l'antenne commune de télévision, à la condition que le preneur l'utilise;

» 6^o le coût de placement et de remplacement des calorimètres sur les radiateurs de son logement ainsi que le coût de leur relevé;

» 7^o le coût des plaquettes nominatives aux sonnettes, boîtes aux lettres et dans les ascenseurs.

» § 2. En cas de location d'un logement faisant partie d'un immeuble comportant plusieurs logements, tous les frais et charges ayant trait à la propriété sont à charge du bailleur. Ainsi notamment :

» 1^o les salaires et indemnités du gérant ou du syndic;

» 2^o la prime de l'assurance-incendie du propriétaire;

» 3^o le coût de la location et de l'entretien des appareils de lutte contre l'incendie;

» 4^o le coût des plantations et de leur entretien;

» 5^o le coût du matériel d'entretien des communs;

» 6^o le coût de l'entretien périodique des locaux et du logement du concierge.

» § 3. Les clauses contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1^{er} et 2 sont nulles de plein droit, sauf si elles sont à l'avantage du preneur. »

JUSTIFICATION

S'il est stipulé à l'article 2 du présent projet qu'il faut fournir la preuve des frais mis à charge du preneur, il n'est toutefois précisé nulle part quels frais peuvent être mis à charge de celui-ci. Cette lacune est pourtant source de nombreuses difficultés, surtout en ce qui concerne les immeubles à appartements. La question de savoir qui, du locataire ou du bailleur, doit payer les frais résultant de l'usage commun de toute une série de choses soulève fréquemment des problèmes dans ces immeubles.

Pour plus de clarté et de certitude, nous proposons une répartition détaillée des frais qui repose sur le principe suivant : les frais concernant le bien loué sont à la charge du bailleur; les frais afférents à un service ou à un avantage en faveur du preneur sont à la charge de celui-ci.

VERANTWOORDING

Het lijkt ons logisch dat de onderhuurder slechts gebonden is door de bedragen die hij nog verschuldigd is. Wat hij reeds betaalde, ook bij voorraad, mag niet nogmaals op hem verhaald worden. Wij stellen bijgevolg voor artikel 1753 in die zin te wijzigen.

Art. 6ter (nieuw).

Een artikel 6ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 6ter. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1753bis ingevoegd, met de volgende bepalingen :

» Art. 1753bis. — § 1. In geval 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 alle lasten en kosten die betrekking hebben op een dienst of een voordeel voor de huurder. Zo onder meer :

» 1^o de kosten voor het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van de deelname in de lonen van het huispersoneel of de concierge;

» 2^o de kosten voor het periodiek onderhoud van de branders, de verwarmingsketels, de liften, de goederenliften en het ventilatiesysteem;

» 3^o de kosten voor de verwarming van de gemeenschappelijke ruimten, met uitsluiting van de grote herstellingen;

» 4^o de kosten voor de meterhuur en het energieverbruik voor de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, de liften, de goederenliften en het ventilatiesysteem;

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

» 6^o de kosten voor de plaatsing en de vervanging van de calorimeters op de radiatoren in zijn woning, evenals de kosten voor de meteropname;

» 7^o de kosten voor de naambordjes op bellen, brievenbussen en in de liften.

» § 2. Ingeval van huur van een woning die deel uitmaakt van een onroerend goed dat meerdere woningen omvat, zijn alle lasten en kosten die betrekking hebben op het eigendom ten laste van de verhuurder. Zo onder meer :

» 1^o de salarissen en vergoedingen van de beheerders of de syndicus;

» 2^o de premie voor de brandverzekering van de eigenaar;

» 3^o de kosten voor de huur en het onderhoud van de brandblusapparatuur;

» 4^o de kosten voor de aanplantingen en het onderhoud ervan;

» 5^o de kosten voor het gereedschap bestemd voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;

» 6^o de kosten voor het periodiek onderhoud van de lokalen en de woonruimte voor de conciërge.

» § 3 De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van de §§ 1 en 2, zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder werden overeengekomen. »

VERANTWOORDING

In artikel 2 van het voorliggende ontwerp wordt wel bepaald dat de aan de huurder aangerekende kosten moeten bewezen worden, maar nergens wordt bepaald welke kosten mogen aangerekend worden. Nochtans stelt dat, vooral voor appartementsgebouwen, veel problemen. Daar rijzen dikwijls problemen over de vraag of de huurder dan wel de verhuurder de kosten moet betalen die voortvloeien uit het gemeenschappelijk gebruik van een hele reeks zaken.

Om daarin duidelijkheid en zekerheid te scheppen, stellen we een gedetailleerde verdeling van de kosten voor. Het principe volgens hetwelk de verdeling gebeurt, is : de kosten die betrekking hebben op het eigendom, zijn ten laste van de verhuurder; de kosten die slaan op een dienst of een voordeel voor de huurder, zijn ten laste van de huurder.

Pour l'énumération détaillée de ces frais, nous nous sommes fondé sur la jurisprudence et sur un projet antérieur du Gouvernement (Chambre, session 1980-1981, Doc. n° 120/22 : amendements présentés par le Gouvernement au texte adopté par la Commission, art. 11bis).

Art. 6quater (nouveau).

Insérer un article 6quater (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6quater. — Les articles 1754 à 1756 du Code civil sont remplacés par quatre nouveaux articles (1754, 1755, 1755bis et 1756), rédigés comme suit :

« Art. 1754. — Toutes les réparations qui sont de menu entretien ou sont rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée par le locataire sont réputées locatives et sont à la charge de celui-ci.

« Toutes les autres réparations et en particulier celles nécessaires à la conservation de la chose louée et au maintien de cette dernière dans de bonnes conditions locatives, sont à la charge du bailleur.

« Les réparations locatives ne sont pas à la charge du locataire quand elles ne sont dues qu'à la vétusté ou à la force majeure.

« Art. 1755. — Les réparations à charge du bailleur sont notamment :

« — les réparations extérieures et, entre autres, celles des toitures, chéneaux, façades, murs, cheminées, fenêtres et portes, volets mécaniques, balcons et terrasses;

« — les grosses réparations à faire aux sols, escaliers et plafonds;

« — les réparations à faire aux installations de chauffage et sanitaires et les gros entretiens de ces installations;

« — la vidange des puits et fosses d'aisances ainsi que l'entretien des conduits de décharge et des canalisations d'égouts;

« — les grosses réparations à faire aux conduits d'eau, de gaz et d'électricité.

« Art. 1755bis. — Les réparations locatives à charge du locataire sont notamment :

« — les réparations aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées;

« — les réparations au recrépiment et au revêtement des murs;

« — les réparations aux carrelages lorsque quelques carreaux seulement sont brisés;

« — les réparations aux vitres, à la face intérieure des portes et croisées, aux portes et fenêtres intérieures, aux cloisons, aux volets mécaniques, aux gonds, targettes et serrures;

« — l'entretien des installations sanitaires, de chauffage, électriques, d'eau et de gaz;

« — les réparations aux antennes, boîtes aux lettres, glaces, fourneaux, sonneries.

« Art. 1756. — Il ne peut être dérogé aux obligations du bailleur prévues aux articles 1754 et 1755 du présent Code, que moyennant l'indication écrite, précise et détaillée des réparations que le preneur s'engage à effectuer. »

JUSTIFICATION

La répartition des réparations entre le preneur et le bailleur figurant aux articles 1754 à 1756 du Code civil manque de clarté. C'est pourquoi nous proposons ces nouveaux articles. Notre objectif principal est d'éviter qu'il puisse être trop facilement dérogé contractuellement, à l'obligation de réparer.

Le nouvel article 1754 définit clairement les principes en vertu desquels doit s'effectuer la répartition des réparations entre le preneur et le bailleur. Nous maintenons la distinction entre, d'une part, les réparations locatives, c'est-à-dire les réparations de menu entretien et les réparations rendues nécessaires par suite de l'usage de la chose louée par le locataire, et, d'autre part, les autres types de

Voor de precieze opsomming hebben we ons gebaseerd op de rechtspraak en op een vroeger ontwerp van de Regering (Kamer, zitting 1980-1981, Stuk nr 120/22 : amendementen voorgesteld door de Regering op de tekst aangenomen door de Commissie, art. 11bis).

Art. 6quater (nieuw).

Een artikel 6quater (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 6quater. — De artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door vier nieuwe artikelen (1754, 1755, 1755bis en 1756), met de volgende bepalingen :

« Art. 1754. — Alle herstellingen die kleine herstellingen tot onderhoud zijn of die nodig zijn als gevolg van het gebruik door de huurder van de woning worden huurherstellingen genoemd en zijn ten laste van de huurder.

« Alle andere herstellingen en in het bijzonder de herstellingen die nodig zijn voor het in stand houden van de woning en het dienstig houden voor verhuring, zijn ten laste van de verhuurder.

« Huurstellingen zijn niet ten laste van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

« Art. 1755. — Herstellingen ten laste van de verhuurder zijn onder meer :

« — herstellingen aan de buitenkant van de woning, zoals het dak, de dakgoten, de gevels en muren, de schouwen, de vensters en deuren, de rolluiken, de balkons en terrassen;

« — grote herstellingen aan vloeren, trappen en plafonds;

« — groot onderhoud en herstellingen aan de verwarmingsinstallatie en de sanitaire installaties;

« — het ruimen van putten en sekreten, en het onderhoud van afvoeren van rioleringen;

« — grote herstellingen aan gas-, water- en elektriciteitsinstallaties.

« Art. 1755bis. — Huurstellingen ten laste van de huurder zijn onder meer :

« — de herstellingen aan de haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;

« — de herstellingen aan de bepleistering en bekleding van muren;

« — de herstellingen aan vloerstenen en tegels, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;

« — de herstellingen aan ruiten, aan deuren en vensterramen aan de binnenzijde, tussendeuren, tussenvensteren en tussenschotten, rolluiken, hengsels, grendels, sloten;

« — het onderhoud van de verwarmings-, sanitaire, elektrische, water- en gasinstallaties;

« — de herstellingen aan antennes, brievenbussen, spiegels, fornuizen en bellen.

« Art. 1756. — Van de verplichtingen voor de verhuurder, bepaald in de artikelen 1754 en 1755 van dit Wetboek, kan slechts worden afgeweken door een schriftelijke, precieze en omstandige aanduiding van de herstellingen, waartoe de huurder zich verbindt ze te verrichten. »

VERANTWOORDING

De huidige artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek geven op een weinig duidelijke wijze de verdeling van de herstellingsplicht over huurder en verhuurder weer. Daarom stellen wij deze nieuwe artikelen voor. Het is echter vooral de bedoeling te verhinderen dat al te gemakkelijk contractueel van de herstellingsplicht wordt afgeweken.

Het nieuwe artikel 1754 legt op een duidelijke wijze de principes vast welke herstellingen door de verhuurder en welke door de huurder moeten gedaan worden. Wij behouden het onderscheid tussen huurherstellingen, dat zijn kleine onderhoudsherstellingen en herstellingen die nodig worden door het gebruik van de woning door de huurder, en alle andere herstellingen. Huurherstellingen

réparations. Les réparations locatives sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne soient occasionnées par vétusté ou force majeure. Toutes les autres réparations sont à la charge du bailleur.

Le contenu de la notion de « réparations de menu entretien », est déterminé par les usages locaux et par la jurisprudence. Nous ne souhaitons pas toucher à cette distinction issue de la pratique. Nous avons énuméré les réparations les plus fréquentes aux articles 1755 et 1755bis, ce qui clarifie les choses et donne plus de sécurité aux parties.

Il faut éviter qu'il ne puisse être dérogé trop facilement à l'obligation de réparer. Un certain nombre de contrats types prévoient par exemple que le propriétaire n'est tenu d'effectuer que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil. Les preneurs qui souscrivent à une telle clause ne sont en général pas conscients des graves conséquences qui peuvent en résulter. L'obligation de réparation à laquelle est tenu le nu-propriétaire en vertu de l'article 606 du Code civil est, en effet, beaucoup plus limitée que l'obligation de réparation imposée au preneur par le droit commun.

Il existe encore d'autres contrats types en circulation, comportant des clauses analogues ayant des effets similaires. Ces pratiques abusives doivent être prohibées. Toutefois, il ne nous paraît pas souhaitable d'interdire toute dérogation. Il convient, en effet, de ménager au preneur la possibilité de prendre à sa charge, par exemple en échange d'un loyer moindre, certaines réparations incombant normalement au bailleur.

Nous estimons que le nouvel article 1756 que nous proposons permet de rencontrer ces diverses objections.

Art. 6quinquies (nouveau).

Insérer un article 6quinquies (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6quinquies. — Dans le Code civil, il est inséré un article 1756bis, rédigé comme suit :

» Art. 1756bis. — § 1^{er}. Le précompte immobilier afférent au bien loué ne peut pas être mis à charge du preneur.

» § 2. Les clauses contractuelles contraires au § 1^{er}, sont nulles de plein droit. »

JUSTIFICATION

Il va de soi que les impôts sur la propriété doivent être payés par le propriétaire et ne peuvent être mis à charge du preneur. Il est naturellement inexact d'affirmer que les centimes additionnels provinciaux et communaux ne constituent pas des impôts frappant le revenu du propriétaire. Il est de notoriété publique que le montant du loyer d'une habitation est notamment déterminé par l'emplacement de celle-ci et l'infrastructure dont le preneur pourra bénéficier. Le loyer et par conséquent le revenu du propriétaire seront d'autant plus élevés que l'infrastructure à laquelle une habitation est raccordée sera de meilleure qualité.

En conséquence, il n'est que normal que le propriétaire supporte la totalité du précompte immobilier. Si ce n'était pas le cas, le preneur devrait payer deux fois pour pouvoir utiliser l'infrastructure mise à sa disposition : une première fois sous la forme d'un loyer plus élevé et une seconde sous la forme d'un impôt.

Art. 6sexies (nouveau).

Insérer un article 6sexies (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 6sexies. — Dans le Code civil, il est inséré trois nouveaux articles, rédigés comme suit :

» Art. 1756ter. — § 1^{er}. Le preneur a le droit d'effectuer dans le logement tous les travaux d'aménagement utiles à la condition qu'ils ne compromettent ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment. Sauf accord contraire entre le preneur et le bailleur, le coût de ces travaux d'aménagement ne peut excéder deux années du loyer dû à ce moment-là.

» § 2. Le preneur avise au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, de tous les travaux d'aménagement projetés, en lui en communiquant les plans et devis.

» Le sous-locataire qui désire aménager le bien loué en avise simultanément le bailleur et le locataire principal. Si le bailleur, ou le cas échéant, le bailleur et le locataire principal, n'ont pas donné leur accord sur les travaux d'aménagement dans les quinze

moents par le locataire, le sous-locataire ne peut effectuer les travaux. Les travaux effectués sans l'accord du locataire principal, sont à la charge du sous-locataire.

Wat verstaan wordt onder kleine herstellingen, wordt nu bepaald door plaatselijke gebruiken en door de rechtspraak. Wij wensen aan die uit de praktijk gegroeide verdeling niet te raken. De meest voorkomende herstellingen hebben wij wel opgenomen in de artikelen 1755 en 1755bis, wat de duidelijkheid en zekerheid voor de partijen bevordert.

Vermeden moet worden dat te gemakkelijk van de herstellingsplicht kan afgeweken worden. Een aantal type-contracten voorziet bvb. dat de eigenaar slechts gehouden is de grove herstellingen, zoals voorzien in artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek, te doen. Huurders die dergelijke clausule tekenen, zijn zich meestal niet bewust van de verstrekkende gevolgen ervan. De herstellingsplicht waartoe volgens artikel 606 de naakte eigenaar gehouden is, is immers veel beperkter dan de gemeenrechtelijke herstellingsplicht van de verhuurder.

Er zijn nog andere type-contracten in omloop, met soortgelijke clausules en gevolgen. Deze misleidende praktijken moeten verboden worden. Toch lijkt het ons niet goed alle afwijkingen te verbieden. De mogelijkheid moet open gelaten worden dat de huurder, bvb. in ruil voor een lagere huurprijs, een aantal herstellingen, die normaal ten laste zijn van de verhuurder, op zich neemt.

Voor die verschillende bezwaren menen wij een oplossing gevonden te hebben in het door ons nieuw voorgestelde artikel 1756.

Art. 6quinquies (nieuw).

Een artikel 6quinquies (nieuw), invoegen, luidend als volgt :

« Art. 6quinquies. — Een als volgt luidend artikel 1756bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

» Art. 1756bis. — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

» § 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1 zijn van rechtswege nietig. »

VERANTWOORDING

Het is vanzelfsprekend dat de belastingen op de eigendom door de eigenaar moeten betaald worden, en niet mogen afgewenteld worden op de huurder. Het is natuurlijk onjuist te stellen dat de provinciale en gemeentelijke opcentiemen geen belastingen zijn op het inkomen van de eigenaar. Iedereen weet dat de huurprijs van een woning mee bepaald wordt door de ligging en door de infrastructuur waarvan de huurder zal kunnen genieten. Hoe beter de voorzieningen zijn waarop een woning is aangesloten, des te hoger zal de huur en dus ook het inkomen van de eigenaar liggen.

Het is dan ook heel normaal dat de eigenaar de hele onroerende voorheffing betaalt. Zoniet zou de huurder tweemaal moeten betalen voor de voorzieningen waarvan hij geniet : eens in de vorm van een hogere huur, en eens in de vorm van belastingen.

Art. 6sexies (nieuw).

Een artikel 6sexies (nieuw), invoegen, luidend als volgt :

« Art. 6sexies. — In het Burgerlijk Wetboek drie nieuwe artikelen invoegen, met volgende bepalingen :

» Art. 1756ter. — § 1. De huurder heeft het recht alle voor de woning nuttige aanpassingswerken uit te voeren, indien deze noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. Behoudens andersluidend akkoord tussen huurder en verhuurder, mogen de kosten van deze aanpassingswerken niet meer dan twee jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huur bedragen.

» § 2. De huurder stelt vooraf, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de verhuurder in kennis van alle voorgenomen aanpassingswerken, met overlegging van de plans en bestekken.

» De onderhuurder, die het goed wenst aan te passen, stelt de verhuurder en de hoofdhuurder daarvan gelijktijdig in kennis. Indien de verhuurder, of in voorkomend geval, de verhuurder en de hoofdverhuurder, binnen de veertien dagen na de kennisge-

jours de la notification ou ont donné un accord conditionnel qui ne satisfait pas le preneur, celui-ci peut s'adresser au juge de paix dans les trente jours qui suivent l'expiration du délai précité.

» Le juge autorise le preneur à procéder aux travaux d'aménagement si celui-ci fait état de raisons fondées.

» § 3. Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ni autorisation, ou sans s'y conformer, le bailleur et, le cas échéant, le locataire principal, peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

» Le bailleur et, le cas échéant, le locataire principal ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur choix.

» Art. 1756quater. — Les travaux d'aménagement entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

» Le preneur est tenu d'assurer sa responsabilité ainsi que celle du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

» Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance et du paiement des primes, à première mise en demeure du bailleur ou du locataire principal, ceux-ci sont fondés à faire arrêter les travaux sur ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement des primes.

» Art. 1756quinquies. — § 1^{er}. Lorsque des travaux d'aménagement ont été effectués aux frais du preneur, avec l'accord du bailleur ou en vertu d'une autorisation du juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur. Sauf convention contraire, il peut s'y opposer.

» Si les travaux d'aménagement ont été effectués sans l'accord du bailleur ou sans autorisation du juge, le bailleur peut en exiger la suppression au départ du preneur et la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

» Si les travaux d'aménagement ne sont pas supprimés, le bailleur a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du coût de la main-d'œuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

» § 2. Les clauses contractuelles contraires aux dispositions des articles 1756ter, 1756quater et au § 1^{er} du présent article sont nulles de plein droit. »

JUSTIFICATION

La loi sur les baux commerciaux (§ 4) et la loi sur le bail à ferme (§ 7) prévoient la possibilité, pour le preneur, d'effectuer certaines transformations et en précisent les conséquences. En ce qui concerne les baux à loyer, il n'est question nulle part, dans l'actuel Code civil, de travaux d'aménagement ou d'amélioration. Par conséquent, le locataire n'a pas non plus le droit d'y procéder, à moins qu'il n'ait obtenu l'accord formel du bailleur. Sans cet accord formel, il court le risque de devoir supprimer tous les aménagements à l'expiration du bail.

Or, il est bon pour l'ensemble du parc d'immeubles à usage d'habitation que les locataires prennent l'initiative d'améliorer leur logement et de l'adapter aux conditions de vie moderne. Aussi, les articles sous rubriques accordent-ils au preneur le droit d'aménager le logement qu'il loue.

L'expression « travaux d'aménagement » doit être interprétée au sens large : elle vise les transformations et améliorations de tout ordre. Nous pensons, par exemple, à l'installation du téléphone, d'un compteur bi-horaire, d'un chauffage, au placement d'une serrure de sécurité sur une porte d'entrée, de fusibles automatiques, etc... Il peut s'agir de petites transformations : installation d'une salle de bain, de faux plafonds, d'une cuisine installée, du chauffage central, aménagement d'une chambre mansardée, démolition de murs de refend pour améliorer l'habitabilité des locaux, percement de grandes fenêtres dans un mur extérieur, construction d'une rampe d'accès en dur, etc...

ving hun instemming met de aanpassingswerken niet hebben gegeven, of een voor de huurder niet bevredigende voorwaardelijke instemming hebben gegeven, kan de huurder zich tot de vrederechter wenden binnen de dertig dagen na het verstrijken van de gestelde termijn.

» De rechter machtigt de huurder tot de aanpassingswerken indien de huurder van gegronde redenen laat blijken.

» § 3. Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging, of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder, en in voorkomend geval ook de hoofdhuurder de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór de registratie.

» De verhuurder en in voorkomend geval ook de hoofdhuurder hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle lasthebbers naar hun keuze daarheen afvaardigen.

» Art. 1756quater. — De uitvoering van de door de huurder ondernomen aanpassingswerken geschiedt op zijn risico.

» De huurder moet zijn eigen aansprakelijkheid verzekeren, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, voor de door de huurder ondernomen werken.

» Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder of van de hoofdhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een verzekeringscontract en van de betaling van de premie, kunnen ze de werken doen stopzetten op beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling van de premie wordt geleverd.

» Art. 1756quinquies. — § 1. Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met instemming van de verhuurder of krachtens machtiging door de rechter, kan de verhuurder de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen. Behoudens andersluidende overeenkomst, kan hij er zich wel tegen verzetten.

» Wanneer de aanpassingswerken zijn uitgevoerd zonder instemming van de verhuurder of machtiging door de rechter, kan de verhuurder bij het vertrek van de huurder de verwijdering ervan vorderen en eisen dat de woning in haar vroegere toestand wordt hersteld, onverminderd schadevergoeding zo daartoe grond bestaat.

» Indien de aanpassingswerken niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keuze om ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen, dat gelijk is aan de door de woning verkregen meerwaarde.

» § 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van artikel 1756ter, 1756quater en § 1 van dit artikel, zijn van rechtswege nietig. »

VERANTWOORDING

In de handelshuurwet (§ 4) en in de pachtwet (§ 7) staat de mogelijkheid voor de huurder ingeschreven om bepaalde verbouwingswerken te doen, en zijn de gevolgen daarvan vastgelegd. Inzake huishuur zegt het oude Burgerlijk Wetboek niets over aanpassings- of verbeteringswerken. De huurder had dan ook niet het recht die uit te voeren, tenzij hij het uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder bekam. Zonder uitdrukkelijke toestemming liep de huurder het risico op het einde van de huur alles opnieuw te moeten verwijderen.

Nochtans is het voor het woningbestand een goede zaak dat huurders het initiatief nemen hun woningen te verbeteren en aan te passen aan de moderne leefgewoonten. Deze artikelen voeren het recht in voor de huurder de woning die hij huurt aan te passen.

De term aanpassingswerken moet ruim geïnterpreteerd worden : het gaat ook om allerhande veranderingen en verbeteringen. We denken b.v. aan het installeren van een telefoon, een dagnachtmeter, een warmwaterboiler, een veiligvoordeurslot, automatische zekeringen, enz. Het kan ook gaan om kleine verbouwingen : een badkamer, verlaagde plafonds, een ingebouwde keuken, een zolderkamer, centrale verwarming, afbraak van scheidsmuren om beter leefbare ruimten te creëren, grote ramen in een buitenmuur, een verharde oprijt, enz.

Les travaux d'aménagement ne sont pas tous permis. Les transformations doivent être utiles au logement lui-même et il ne faut pas qu'elles servent uniquement à rencontrer certains besoins spécifiques ou certaines préférences subjectives du locataire.

La question qui doit servir de critère en l'occurrence est de savoir si, en toute objectivité, le logement acquerra une plus-value grâce à ces travaux d'aménagement. Ces travaux ne peuvent en aucun cas compromettre la sécurité, la salubrité ou l'esthétique du bâtiment. Leur coût ne peut pas dépasser deux années de loyer, sauf accord du bailleur.

Le preneur doit obtenir l'accord du bailleur sur les aménagements projetés. Il peut l'obtenir notamment par la voie d'une procédure légale. Elle est semblable à la procédure appliquée en matière de sous-location et de cession de bail. Le preneur doit aviser le bailleur des changements projetés et communiquer l'estimation des coûts. Le sous-locataire doit en informer simultanément le bailleur et le locataire principal. (Le bailleur initial est toujours désigné par les mots « le bailleur ». En cas de sous-location, le premier locataire est désigné par les mots « le locataire principal ». Le terme « propriétaire » n'est pas utilisé). Dès que le bailleur est informé, les deux parties peuvent se mettre d'accord sur les aménagements à réaliser. Si le bailleur s'oppose aux travaux d'aménagement projetés ou si les parties ne parviennent pas à s'accorder à leur sujet, le preneur peut s'adresser au juge de paix dans le délai d'un mois.

Le juge examine si le preneur a de justes motifs pour procéder à des travaux d'aménagement. Il refusera son autorisation si les aménagements envisagés sont contraires aux dispositions du § 1^{er}, soit parce qu'ils ne sont pas utiles au logement lui-même, soit parce qu'ils compromettent la sécurité, la salubrité ou l'esthétique du bâtiment, soit parce que le coût des travaux dépasse deux années de loyer. S'il n'y a pas de motifs valables de s'opposer aux travaux d'aménagement, le juge autorise le preneur à y procéder.

L'avantage de cette procédure, est qu'elle peut être rapide, qu'elle dépend de l'initiative de la partie qui a intérêt à ce que les travaux aient lieu, que dans un premier temps, elle permet aux parties de rechercher un accord et que le bailleur pourra toujours défendre ses intérêts.

Si le preneur entreprend des travaux d'aménagement sans accord ni autorisation préalable, le bailleur peut les faire arrêter immédiatement par la voie d'une procédure simple et très rapide. Il est évident que, dans ce cas, s'applique le principe général selon lequel le bien loué doit être restitué dans l'état où il se trouvait au début du bail. Si les travaux ont été entrepris après qu'un accord soit intervenu ou qu'une autorisation ait été donnée ils peuvent à tout moment être contrôlés par le bailleur ou par ses représentants.

Les risques inhérents aux travaux sont assumés par le preneur. Le preneur doit conclure une assurance pour couvrir toutes les responsabilités du chef des travaux : la sienne et celle du bailleur, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux.

Le preneur doit justifier de l'existence d'un contrat d'assurance et du paiement de la prime dès que le bailleur le lui demande. S'il ne le fait pas, le bailleur peut faire arrêter les travaux jusqu'à ce que les preuves aient été fournies.

Si les aménagements ont été réalisés aux frais du preneur, avec l'accord du bailleur ou en vertu d'une autorisation du juge, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression à l'expiration du bail. Il peut au contraire en exiger le maintien, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement.

Si des aménagements ont eu lieu sans accord ni autorisation préalable, le bailleur peut exiger leur suppression ainsi que la remise du logement dans son état primitif. Il peut en outre réclamer des dommages et intérêts s'il y a lieu.

Si le bailleur conserve les aménagements à l'expiration du bail, il doit indemniser le preneur. Il peut soit lui rembourser la valeur des matériaux et le coût de la main-d'œuvre, soit lui payer une somme égale à la plus-value acquise par l'immeuble.

Les trois articles sont impératifs.

Art. 7.

Remplacer le texte de l'article 7 par ce qui suit :

« Art. 7. — L'article 1758 du Code civil est remplacé par un nouvel article comportant les dispositions suivantes, et les articles 1759, 1761 et 1762 du même Code sont supprimés.

» Art. 1758. — § 1. La durée d'un bail à loyer d'une habitation occupée par le preneur est indéterminée. La durée des sous-locations ne peut jamais excéder celle du bail principal.

» § 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année de location, moyennant le préavis de trois mois.

Niet alle aanpassingswerken zijn toegelaten. Het moet gaan om werken die nuttig zijn voor de woning zelf, en niet om veranderingen die enkel tegemoet komen aan specifieke behoeften of aan de subjectieve voorkeur van de huurder.

Het criterium is of de woning objectief een meerwaarde verkrijgt door de aanpassingswerken. In geen geval mogen de aanpassingswerken de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen. De kostprijs ervan mag niet hoger liggen dan twee jaar huur, tenzij de verhuurder daarmee akkoord gaat.

De huurder moet van de verhuurder de instemming bekomen met de geplande aanpassingen. Dat kan onder meer via een wettelijk vastgestelde procedure. Deze procedure is gelijkaardig aan die welke voorzien is voor onderverhuur en overdracht van huur. De huurder moet de verhuurder in kennis stellen van zijn plannen tot veranderingen, en daarbij de geschatte kosten opgeven. De onderhuurder moet zowel de verhuurder als de hoofdhuurder daarvan op de hoogte brengen, en wel gelijktijdig. (De oorspronkelijke verhuurder wordt telkens aangeduid met « de verhuurder ». In geval van onderhuur wordt de oorspronkelijke huurder aangeduid met « de hoofdhuurder ». De term « de eigenaar » wordt niet gebruikt). Eens de verhuurder op de hoogte, kunnen beide partijen tot een akkoord komen over de aanpassingen die zullen worden uitgevoerd. Weigert de verhuurder zijn instemming te geven voor de aanpassingswerken, of komen de partijen tot geen akkoord daarover, dan kan de huurder zich binnen de maand tot de vrederechter wenden.

De rechter onderzoekt of de huurder gegronde redenen heeft om aanpassingswerken uit te voeren. Hij zal zijn toestemming weigeren als de voorgenomen aanpassingen strijdig zijn met de bepalingen van § 1 : omdat ze niet nuttig zijn voor de woning zelf, omdat ze de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen, omdat de kosten van de werken hoger liggen dan twee jaar huur. Indien er geen wettige redenen zijn om zich te verzetten tegen de aanpassingswerken, magtigd de rechter de huurder tot het uitvoeren van de werken.

Het voordeel van deze procedure is dat ze snel kan gaan, dat het initiatief ervoor gelegd wordt bij de partij die belang heeft bij de aanpassingswerken, dat de mogelijkheid ingebouwd is om de partijen eerst tot een onderling akkoord te laten komen, en dat de verhuurder steeds zijn belangen zal kunnen verdedigen.

Als de huurder aanpassingswerken zou beginnen zonder voorafgaandelijke instemming of machtiging, kan de verhuurder onmiddellijk de werken laten stilleggen via een zeer snelle en eenvoudige procedure. Vanzelfsprekend geldt in dit geval het algemeen principe dat het gehuurde goed in dezelfde staat moet teruggegeven worden, als die waarin het zich bevond bij het begin van de huur. Werken, waarvoor wel toestemming of machtiging werd gegeven, kunnen steeds gecontroleerd worden door de verhuurder of zijn afgevaardigden.

De risico's die voortvloeien uit de werken, zijn voor de huurder. De huurder moet een verzekering afsluiten voor alle aansprakelijkheid uit hoofde van de werken : zowel de aansprakelijkheid van de huurder, als die van de verhuurder; zowel deze tegenover derden, als die tegenover elkaar.

De huurder moet, zodra de verhuurder daarom vraagt, het bewijs leveren van het bestaan van de verzekering en van de betaalde premie. Doet hij dat niet, dan kan de verhuurder de werken laten stilleggen totdat bewijs geleverd wordt.

Wanneer de aanpassingen op kosten van de huurder werden uitgevoerd met instemming van de verhuurder of krachtens een machtiging door de rechter, kan de verhuurder op het einde van de huur niet eisen dat ze opnieuw verwijderd worden. Hij kan wel het behoud ervan eisen, tenzij anders werd overeengekomen.

Indien er aanpassingen gebeurden zonder instemming of machtiging, kan de verhuurder wel de verwijdering ervan eisen, en het herstel van de woning in zijn oorspronkelijke staat. Daarenboven kan hij ook nog schadevergoeding vorderen als daartoe grond bestaat.

Als de aanpassingen behouden blijven op het einde van de huur, moet de verhuurder daarvoor een vergoeding betalen. Hij heeft daarbij de keuze : ofwel kan hij de materialen en de arbeidslonen aan de huurder terugbetalen, ofwel kan hij de meerwaarde van de woning vergoeden.

De drie artikelen zijn van dwingend recht.

Art. 7.

De tekst van dit artikel 7 vervangen door wat volgt :

« Art. 7. — Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, met de hiernavolgende bepalingen, en de artikelen 1759, 1761 en 1762 van hetzelfde wetboek worden geschrapt.

» Art. 1758. — § 1. De duur van de huur van een woning die de huurder tot woonplaats dient, is onbepaald. De duur van de aangegane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de hoofdhuur.

» § 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

» § 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois et à la condition qu'il ait l'intention, et la communique, d'occuper personnellement et effectivement le logement ou de la laisser occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ou par son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants.

» § 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et moyennant notification de sa volonté de reconstruire le logement ou la partie occupée par le preneur. Par reconstruction il faut entendre toute transformation, précédée d'une démolition qui toutes deux touchent au gros-œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois années de loyer dû à ce moment-là.

» La volonté du bailleur ressort de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir accordé au propriétaire.

» § 5. Les dispositions des §§ 1, 3 et 4 ne sont pas applicables lorsque le logement loué ou une partie de celui-ci est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

» De plus elles ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public, d'associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins, d'affecter des biens immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou estimés indispensables par les pouvoirs publics dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques ou dans le cadre d'une politique axée sur la rénovation urbaine.

» § 6. Si, dans les six mois après le départ du preneur, le bailleur, sans pouvoir arguer de motifs sérieux n'a pas mis à exécution son intention visée aux §§ 3 et 4 qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à un an de loyer dû à ce moment-là, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

» Le preneur a également droit à pareille indemnité si le bailleur sans avancer de raison sérieuse ne met pas à exécution pendant deux ans au moins l'intention visée au § 3.

» § 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal adresse, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

» § 8. Sont nulles de plein droit les dispositions contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1 à 7, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du locataire.

JUSTIFICATION

Le nouvel article 1758 que nous proposons règle le point crucial de la durée du bail à loyer, la pierre angulaire de toute la législation. Une grande partie des droits qui sont accordés au preneur resteraient lettre morte dans la pratique si celui-ci pouvait à tout moment être menacé d'expulsion.

Un exemple. La présente proposition de loi prévoit que le loyer ne peut pas augmenter plus vite que le coût de la vie. Supposons que le preneur ait un bail qui l'autorise (légalement ou contractuellement) à occuper le logement pendant trois ans. Au bout de trois ans, il lui est proposé de prolonger le bail mais moyennant un loyer nettement plus élevé. Le preneur a le choix : soit accepter l'augmentation de loyer et il peut alors continuer à occuper le logement, soit la refuser et, dans ce cas, il doit s'en aller. De cette manière, la loi est complètement détournée de son objectif qui est de maîtriser les loyers.

La sécurité en matière de logement est donc extrêmement importante. Elle garantit au preneur de pouvoir continuer à habiter le logement et le quartier de son choix. Grâce à elle, aucune pression ne peut être exercée sur lui pour qu'il renonce à certains de ses droits.

» § 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij het voornemen heeft, en daarvan kennis geeft, om de woning persoonlijk en effectief te betrekken, of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, diens aangenomen kinderen, diens bloedverwanten in opgaande lijn.

» § 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daarbij kennis geeft van zijn wil om de woning, of het gedeelte ervan dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die de ruwbouw van de lokalen raken en waarvan de kosten drie jaar de op dat ogenblik verschuldigde huur te boven gaan.

» De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

» § 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer de verhuurde woning of gedeelte ervan te algemene nutte wordt onteigend of verworven.

» Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte V.Z.W.'s, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken te algemene nutte of door de overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

» § 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in §§ 3 en 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

» De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3 bedoelde voornemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

» § 7. De opzegging gebeurt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Ingeval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, daarvan een afschrift aan de onderhuurder.

» § 8. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van de §§ 1 tot 7, zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

VERANTWOORDING

Het door ons nieuw voorgestelde artikel 1758 regelt het cruciale punt van de duur van de woonhuur, de hoeksteen van de wetgeving. Vele rechten die aan de huurder worden toegekend, zouden in de praktijk waardeloos zijn, indien de huurder op elk ogenblik met uitzetting kan bedreigd worden.

Een voorbeeld. Dit ontwerp bepaalt dat de huurprijs niet sneller mag stijgen dan de levensduurre. Veronderstellen we dat de huurder een contract heeft waardoor hij drie jaar in de woning mag blijven. Na drie jaar wordt hem voorgesteld het contract te verlengen, maar met een merkkelijk hogere huurprijs. De huurder staat voor de keuze : de huurverhoging aanvaarden, en mogen blijven wonen; of de huurverhoging weigeren, en verplicht worden op te stappen. Op die manier wordt de bedoeling van de wet, huurprijsbeheersing, volledig omzeild.

Woonzekerheid is dus uitermate belangrijk. Woonzekerheid waarborgt de huurder dat hij kan blijven wonen in de woning en de buurt van zijn keuze, enerzijds, en anderzijds verhindert woonzekerheid dat de huurder onder druk gezet wordt om af te zien van sommige van zijn rechten.

Le nouvel article propose vise à garantir au preneur une sécurité maximale en matière de logement.

Il convient peut-être de préciser une nouvelle fois que cette réglementation s'applique à toutes les habitations qui servent de domicile à leurs occupants. Chaque personne ne peut avoir qu'un domicile légal. L'inscription au registre de la population ne prouve pas en soi que l'intéressé a vraiment élu domicile à l'adresse indiquée : la question du lieu du domicile est une question de fond qui doit être tranchée par le juge du fond.

Tout bail à loyer est conclu pour une durée indéterminée. C'est le cas aussi en matière de sous-location, mais la durée de celle-ci ne peut jamais dépasser celle du bail principal. Le preneur peut mettre fin au bail à la fin de chaque année de location, moyennant un préavis de trois mois.

Dans la pratique quotidienne, les raisons pour lesquelles le locataire d'un logement peut être amené à déménager assez subitement sont multiples : le décès du survivant, le déménagement forcé pour des raisons professionnelles, la possibilité d'occuper un logement social, etc. Le moment du déménagement ne correspond pas toujours à celui de l'expiration d'une année de location. C'est ainsi que, dans bien des cas, les preneurs ont à faire face à des difficultés lorsqu'ils ne peuvent résilier le bail qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de celui-ci. Bien des preneurs doivent alors payer deux loyers pendant plusieurs mois.

D'autre part, il est évident que le propriétaire doit être sûr de ne pas devoir chercher tous les six mois un nouveau locataire. Le bailleur doit avoir la garantie que son logement sera loué au moins un an. Il doit en outre toujours disposer d'un délai suffisamment long pour pouvoir relouer son logement.

La meilleure façon de concilier les intérêts de l'une et l'autre parties est de prévoir que le preneur doit prendre le logement en location pour un an au moins. C'est à la fin de la première année de location au plus tôt que le preneur peut quitter le logement, et, ensuite, il le peut à tout moment, c'est-à-dire évidemment le premier ou le quinze de chaque mois. Il ne peut toutefois le faire que moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons définies par la loi. Ces raisons sont énumérées aux §§ 3 et 4. A notre avis, ce sont les seules raisons suffisamment graves pour compromettre la sécurité du preneur en matière de logement.

Le § 3 prévoit la possibilité, pour le bailleur, de donner congé au preneur à la fin de chaque année de location, s'il déclare vouloir occuper lui-même le logement ou y laisser habiter sa proche famille.

Le § 4 permet au bailleur de donner congé au preneur à l'expiration de chaque triennat, s'il envisage de transformer complètement l'habitation. Il doit prouver le sérieux de ses intentions en fournissant une copie du permis de bâtir. Il faut que les travaux en question soient effectivement des travaux de reconstruction, c'est-à-dire que la transformation doit être précédée d'une démolition. La démolition et la transformation doivent toucher au gros-œuvre de l'habitation et leur coût doit être égal à trois années de loyer au moins.

Les raisons définies par la loi et décrites ci-dessus sont les seules pour lesquelles il peut être mis fin à un bail en cours. Il va de soi qu'un bail en cours peut être résilié également si l'une des parties ne remplit pas ses obligations. Il n'est toutefois pas nécessaire de le répéter explicitement ici en ce qui concerne les baux à loyer, puisque l'article 1184 le stipule clairement pour l'ensemble des contrats.

Si l'une des parties ne satisfait point à son engagement, le contrat n'est pas résilié de plein droit, mais l'autre partie peut en réclamer soit l'exécution soit la résiliation. La résiliation doit être réclamée en justice : le juge examine si la faute alléguée est suffisamment grave pour qu'il prononce la résiliation (Cass. 9 juin 1961, R.W. 1961-1962; Cass. 9 septembre 1965, R.W. 1967-1968, 791). La clause résolutoire automatique est réputée non écrite (cf. l'art. 1762bis C.C.).

Le § 5 précise que le principe selon lequel tout bail est conclu pour une durée indéterminée (§ 1^{er}) et les restrictions en matière de congé (§§ 3 et 4) ne peuvent pas gêner la politique des pouvoirs publics en matière de travaux d'infrastructure, d'affectation de bâtiments à des objectifs d'utilité publique, de protection de la sécurité et de la santé publiques, de rénovation urbaine.

Le § 6 prévoit des sanctions pour le cas où le bailleur aurait donné congé au preneur, en alléguant l'une des intentions citées aux §§ 3 et 4 mais aurait omis de réaliser cette intention. Le preneur a alors droit à une indemnité forfaitaire égale au loyer d'une année, augmentée éventuellement d'une somme suffisante pour être dédommagé complètement. Toutefois, si le bailleur prouve qu'un motif sérieux l'a empêché de réaliser son intention, il ne devra verser aucune indemnité.

Le congé devra toujours être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal doit en fournir une copie au sous-locataire dans les huit jours de sa conception.

Cet article est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du preneur.

En cas d'adoption du nouvel article proposé, les articles 1759, 1761 et 1762 du Code civil doivent logiquement être supprimés.

Dit nieuw voorgestelde artikel wil een maximale woonzekerheid voor de huurder waarborgen.

Het is goed hier te vermelden dat deze regeling geldt voor alle woningen, waar de bewoner zijn woonplaats heeft gekozen. Wettelijk kan men slechts één woonplaats hebben. De inschrijving in het bevolkingsregister bewijst op zichzelf niet de werkelijkheid van de woonplaats : waar de woonplaats zich bevindt is een feitenkwestie, waarover de feitenrechter moet oordelen.

De duur van elke woonhuur is onbepaald. Dat is ook zo voor onderhuur, maar die mag nooit langer duren dan de hoofdhuur. De huurder kan de huur ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar opzeggen, mits een vooropzegging van drie maanden.

In de dagelijkse praktijk zijn er vele redenen waarom de bewoner van een woning daar vrij plots moet verhuizen : het overlijden van de langstlevende, de gedwongen verhuis omwille van beroepsredenen, het kunnen betrekken van een sociale woning, enzovoort. Dit ogenblik van verhuizen valt niet altijd samen met het einde van het huurjaar. Zo komen in heel wat gevallen de huurders in moeilijkheden, als de datum waartegen kan opgezegd worden noodzakelijk de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet zijn. Heel wat huurders moeten dan gedurende verschillende maanden twee huurprijzen betalen.

Anderzijds is het evident dat de eigenaar de zekerheid moet hebben dat hij niet om de zes maanden een nieuwe huurder moet zoeken. Aan de verhuurder moet gegarandeerd worden dat zijn woning gedurende ten minste één jaar verhuurd is. Bovendien moet de verhuurder steeds over een voldoende lange termijn beschikken om zijn woning opnieuw te verhuren.

Beide belangen kunnen best verzoend worden door te voorzien dat de huurder gedurende minstens één jaar moet huren. Ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, en van dan af op elk ogenblik, vanzelfsprekend op de eerste of de vijftiende dan de maand, kan de huurder de woning verlaten. Hij moet daarvoor wel drie maanden op voorhand opzeggen.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen. Die zijn vermeld in de §§ 3 en 4. Ze lijken ons de enige redenen die voldoende ernstig zijn om in te gaan tegen de woonzekerheid van de huurder.

Paragraaf 3 voorziet voor de verhuurder de mogelijkheid, telkens op het einde van het huurjaar, om de huurder op te zeggen indien hijzelf of zijn naaste familie de woning wil betrekken.

Paragraaf 4 laat de verhuurder toe, telkens op het einde van een driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbouwen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning. Het moet hierbij gaan om wederopbouw, d.w.z. een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten minstens drie jaar huur bedragen.

Enkel om deze door de wet voorziene redenen, die hierboven beschreven worden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt voor zich dat een lopende huur ook kan beëindigd worden, indien één van de partijen haar plichten niet nakomt. Dat moet hier echter niet expliciet vermeld worden voor woonhuur, vermits artikel 1184 dit duidelijk bepaalt voor alle contracten.

Als één van beide partijen haar verbintenissen niet nakomt, is het contract niet automatisch ontbonden, maar kan de andere partij ofwel de uitvoering ofwel de ontbinding van de overeenkomst vragen. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden : de rechter gaat na of de aangevoerde tekortkoming ernstig genoeg is om de gevorderde ontbinding uit te spreken (Cass. 9 juni 1961, R.W. 1961-1962; Cass. 9 september 1965, R.W. 1967-1968, 791). Het automatisch ontbindend beding wordt voor niet-gescreven gehouden (zie art. 1762bis B.W.).

Paragraaf 5 bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggingsbeperkingen (§§ 3 en 4) de overheid niet mogen hinderen in haar beleid op het gebied van infrastructuurwerken, van het bestemmen van gebouwen tot algemeen nut, van het vrijwaren van de openbare veiligheid en gezondheid, van stadsvernieuwing.

Paragraaf 6 stelt sancties voor het geval een verhuurder één van de in §§ 3 en 4 opgesomde voornemens aanwendt om zijn huurder op te zeggen, en nalaat die voornemens ook werkelijk uit te voeren. De huurder heeft dan recht op een forfaitaire vergoeding van één jaar huur, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen. Als de verhuurder echter een ernstige reden geeft waarom hij zijn voornemen niet heeft kunnen waarmaken, moet hij geen vergoeding betalen.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaarderexploot. Ingeval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen nadat hij de opzegging heeft gekregen, een copie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

Dit artikel is van dwingend recht, tenzij in het voordeel van de huurder wordt afgeweken.

Als dit nieuw voorgestelde artikel aanvaard wordt, dan moeten de artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek logischerwijze wegvallen.

Art. 7bis (nouveau).

Insérer un article 7bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 7bis. — L'article 1760 du Code civil est complété par un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

» *Sont réputées nulles et non avenues, les clauses contractuelles qui fixent une indemnité de rupture ou de relocation pour le cas où le bail serait résilié par la faute du preneur.* »

JUSTIFICATION

Il est évident que le preneur doit réparer le dommage que subit le bailleur si le bail est résilié prématurément par sa faute. Il est toutefois tout aussi normal que le preneur ne doive réparer que le dommage que le bailleur subit réellement. Or, à l'heure actuelle, on constate souvent des abus conventionnels : biens des baux prévoient une indemnité de relocation qui va de 6 mois à un an en cas de rupture du bail par le preneur.

Si le juge met fin au bail au détriment du preneur, il lui appartient également d'apprécier l'importance des dommages et intérêts à accorder au bailleur. Il est évident que les parties peuvent également, à tout moment, mettre fin au bail d'un commun accord et fixer par la même occasion les éventuels dommages et intérêts.

Art. 7bis (nieuw).

Een artikel 7bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 7bis. — Artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een tweede lid, met de volgende bepaling :

» *Contractuele bedingen, die een verbrekingsvergoeding of een wederinhuringsvergoeding vaststellen voor het geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, worden voor niet geschreven gehouden.* »

VERANTWOORDING

Het spreekt vanzelf dat de huurder, als de huurovereenkomst door zijn schuld voortijdig ontbonden wordt, de schade die de verhuurder daardoor lijdt moet vergoeden. Het is echter ook normaal dat de huurder slechts de schade moet vergoeden die de verhuurder werkelijk lijdt. Op dit punt worden nu dikwijls conventionele misbruiken vastgesteld : vele huurcontracten voorzien een wederinhuringsvergoeding van zes maanden tot zelfs één jaar ingeval van verbreking van de huur door de huurder.

Als de rechter de huurovereenkomst ontbindt ten nadele van de huurder, komt het ook de rechter toe te oordelen over de omvang van de toe te kennen schadevergoeding aan de verhuurder. Natuurlijk kunnen de partijen ook op elk ogenblik in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen, en op dat ogenblik eventuele schadevergoedingen vaststellen.

L. VAN DEN BOSSCHE.