

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

8 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage de biens immeubles

I. — AMENDEMENTS PRESENTES PAR M. BAERT

Art. 2.

Compléter le § 1^{er} par ce qui suit :

« Les frais et charges résultant de grosses réparations ne peuvent en aucun cas être mis à charge du preneur. Il en est de même des réparations devenues nécessaires par vétusté ou force majeure ».

Art. 5bis (nouveau).

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

« L'article 1743 du même code est complété par un membre de phrase, libellé comme suit :

» et ce uniquement pour un motif grave ainsi qu'il est prévu à l'article 1759bis. »

Art. 6.

Remplacer le préambule du § 1^{er} par ce qui suit :

« Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations ».

Art. 6bis (nouveau).

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

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

» Art. 1756bis. — Le précompte immobilier afférent au bien loué ne peut être mis à la charge du preneur. »

Voir :

807 (1983-1984) :

— N° 1 : Projet de loi.

— N°s 2 à 4 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

8 DECEMBER 1983

WETSONTWERP betreffende de huur van onroerende goederen

I. — AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE HEER BAERT

Art. 2.

Paragraaf 1 aanvullen met wat volgt :

« De kosten en de last van de grove herstellingen kunnen in geen geval ten laste van de huurder worden gelegd. Hetzelfde geldt voor herstellingen die door ouderdom of overmacht noodzakelijk zijn geworden ».

Art. 5bis (nieuw).

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

« Artikel 1743 van hetzelfde wetboek wordt aangevuld met een zinsnede, luidend als volgt :

» en slechts om een ernstige reden zoals bepaald in artikel 1759bis. »

Art. 6.

De aanhef van § 1 vervangen door wat volgt :

« Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verplichtingen ».

Art. 6bis (nieuw).

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

« Art. 6bis. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1756bis ingelast, luidend als volgt :

» De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd. »

Zie :

807 (1983-1984) :

— Nr 1 : Wetsontwerp.

— Nrs 2 tot 4 : Amendementen.

Art. 7.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

« Art. 7. — Dans le même code, il est inséré un article 1759bis, rédigé comme suit :

» Art. 1759bis. — Lorsqu'un bail est relatif à un logement qui constitue la résidence principale du preneur, il est toujours conclu pour une durée indéterminée.

» Le bailleur ne peut mettre fin au bail que pour un motif grave, moyennant un préavis d'un an à la date de l'entrée en jouissance, le préavis indiquant le motif invoqué.

» Peuvent notamment être considérés comme motifs graves :

» 1. la volonté manifestée par le bailleur d'occuper personnellement le bien loué ou de le faire occuper par son conjoint, par ses descendants ou ascendants ou par ceux de son épouse;

» 2. la volonté manifestée par le bailleur de reconstruire l'immeuble. Est considérée comme reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition touchant toutes deux le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois ans de loyer;

» 3. tout autre motif dont le juge reconnaît la gravité après appréciation des intérêts du preneur et du bailleur.

» Si, sauf force majeure, le bailleur ne réalise pas le motif invoqué par lui dans les six mois de la libération du bien par le preneur, ce dernier peut exiger de pouvoir occuper à nouveau le bien, sans préjudice de tous dommages et intérêts s'il y a lieu.

» Au lieu d'exiger de pouvoir occuper à nouveau le bien, le preneur peut se limiter à réclamer des dommages et intérêts qui, dans ce cas, couvrent tout dommage subi et sont fixés par le juge statuant en équité.

» Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, à la date de l'entrée en jouissance, moyennant un préavis d'au moins trois mois. En cas de motif grave, il peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois, sans qu'il faille tenir compte de la date d'entrée en jouissance et sans préjudice de délais plus courts déterminés par l'usage des lieux.

» Les articles 1737 à 1740 du Code civil ne sont pas applicables aux biens loués constituant l'habitation principale du preneur. »

Art. 11.

1) Supprimer les §§ 1^{er} et 2.

2) Au § 3, première ligne, supprimer le mot « toutefois ».

Art. 12bis (nouveau).

Insérer sous le titre « Disposition transitoire » un article 12bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 12bis. — Pour les baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, aux termes desquels le précompte immobilier est à charge du preneur, le loyer peut être adapté conformément à l'article 1756bis du Code civil.

» A défaut d'accord entre les parties, le juge statue en équité. »

Art. 7.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

« Art. 7. — Een als volgt luidend artikel 1759bis wordt in hetzelfde wetboek ingevoegd :

» Art. 1759bis. — Wanneer een huurovereenkomst wordt aangegaan met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt zij steeds aangegaan voor onbepaalde duur.

» De verhuurder kan de huur niet beëindigen dan om een ernstige reden en mits een opzegging van één jaar tegen de datum van de ingenottreding, in welke opzegging de reden wordt vermeld.

» Als ernstige redenen kunnen inzonderheid worden beschouwd :

» 1. de wil van de verhuurder om het verhuurde goed zelf te gaan bewonen, of het te laten bewonen door zijn echtgenoot, door zijn afstammelingen of ascendenten of door die van zijn echtgenote;

» 2. de wil van de verhuurder om het onroerend goed weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;

» 3. elke andere reden door de rechter als ernstig erkend, na afweging van de belangen van huurder en verhuurder.

» Indien, behoudens overmacht, de verhuurder de door hem opgegeven reden niet realiseert binnen de zes maand na het vrijmaken van het goed door de huurder, kan deze eisen opnieuw in het goed te mogen gaan wonen, onverminderd alle schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat.

» De huurder kan, in plaats van opnieuw in het goed te gaan wonen, zijn aanspraak beperken tot schadeloosstelling, die in dat geval alle schade omvat, en door de rechter dient te worden bepaald naar billijkheid.

» De huurder kan ten alle tijde de huurovereenkomst beëindigen tegen de datum van de ingenottreding, mits een opzegging van tenminste drie maand. Wegens ernstige redenen kan de beëindiging geschieden mits een opzegging van drie maand, zonder dat rekening moet worden gehouden met de datum van ingenottreding, en onverminderd kortere termijnen bepaald door plaatselijke gebruiken.

» Op gehuurde goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, zijn de artikelen 1737 tot 1740 van het Burgerlijk Wetboek niet toepasselijk. »

Art. 11.

1) Paragrafen 1 en 2 weglaten.

2) In § 3, eerste regel, het woord « evenwel » weglaten.

Art. 12bis (nieuw).

Onder de titel « Overgangsbepaling » een artikel 12bis (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 12bis. — In de op het ogenblik van het van kracht worden van deze wet lopende huurovereenkomsten waarin de onroerende voorheffing ten laste was gelegd van de huurder, kan de huurprijs worden aangepast, rekening houdend met artikel 1756bis van het Burgerlijk Wetboek.

» Bij gebreke van akkoord tussen de partijen beslist de rechter naar billijkheid. »

Art. 13.

1) Dans le préambule, remplacer les mots « Si des mesures de modération de revenus sont prises » par les mots « Dans des circonstances exceptionnelles ».

2) Au 1^o, remplacer les mots « pour l'année 1984 » par les mots « chaque fois pour une période d'un an ».

3) Au 2^o, remplacer les mots « des articles 10 et 11 » par les mots « de l'article 10 ».

4) Supprimer le 3^o.

Art. 13.

i) In de aanhef, de woorden « Indien maatregelen tot inkomensmatiging worden uitgevaardigd » vervangen door de woorden « In uitzonderlijke omstandigheden ».

2) In 1^o, de woorden « voor het jaar 1984 » vervangen door de woorden « telkens voor een jaar ».

3) In 2^o, de woorden « de artikelen 10 en 11 » vervangen door de woorden « artikel 10 ».

4) Het 3^o weglaten.

F. BAERT.
J. BELMANS.

II. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. MOTTARD

Article 1^{er}.

Compléter le § 1 par ce qui suit :

« Si la situation des parties le justifie, le juge peut toutefois décider que l'indexation ne sera pas appliquée. Le juge statue en équité; il fixe la durée et les modalités de la non indexation éventuelle ».

J. MOTTARD.

II. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER MOTTARD

Artikel 1:

Paragraaf 1 aanvullen met wat volgt :

« Indien de toestand van de partijen zulks wettigt, kan de rechter evenwel beslissen dat de indexering niet zal worden toegepast. De rechter doet uitspraak naar billijkheid; hij legt de duur en de wijze van toepassing van de eventuele niet-indexering vast ».

III. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. VAN BELLE

Art. 7.

Compléter l'article 1759bis par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Cette prorogation doit être demandée dans les quinze jours de la réception du préavis ou, si le bail vient à échéance, au plus tard trois mois avant qu'il ne prenne fin ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à accroître la sécurité juridique des deux parties. Il est juste que le bailleur sache à temps si le preneur compte invoquer des circonstances exceptionnelles et demander la prorogation. S'il l'ignore, le bailleur risque d'avoir conclu un nouveau bail avec un nouveau locataire, ou encore, s'il a l'intention d'occuper personnellement le logement, d'avoir déjà pris toutes les dispositions à cet effet, par exemple d'avoir déjà loué le logement qu'il occupe.

III. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN BELLE

Art. 7.

Aan artikel 1759bis een derde lid toevoegen, luidend als volgt :

« Deze verlenging dient aangevraagd, binnen de 14 dagen na ontvangst van de opzegging, of indien de huurovereenkomst ten einde komt, ten laatste drie maanden voor de beëindiging ervan ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de rechtszekerheid van beide partijen te vergroten. Het is billijk dat de verhuurder tijdig weet of de huurder buitengewone omstandigheden inroept en de verlenging aanvraagt. Zoniet loopt men het risico dat de verhuurder inmiddels reeds met een nieuwe huurder heeft gecontracteerd. Of nog, dat de verhuurder die zelf zijn eigendom zou willen betrekken, reeds alle schikkingen zou nemen, o.a. het eigendom dat hij thans betreft reeds zou verhuren, enz.

I. VAN BELLE.

IV. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. DEJARDIN

Art. 2.

Compléter la première phrase du § 1 par ce qui suit : « et ne peuvent comprendre le précompte immobilier ».

C. DEJARDIN.

IV. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER DEJARDIN

Art. 2.

De eerste zin van § 1 aanvullen met wat volgt : « ; zij mogen de onroerende voorheffing niet omvatten ».

V. — AMENDEMENT
PRESENTE PAR M. VAN DEN BOSSCHE

Article 1^{er}.

Compléter l'article 1728bis par § 4 (nouveau), libellé comme suit :

« § 4. Par dérogation aux dispositions du § 1^{er}, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres, fixer un pourcentage maximum autorisé d'adaptation lorsque des circonstances économiques ou sociales l'exigent ».

V. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

Artikel 1.

Artikel 1728bis aanvullen met een § 4 (nieuw), luidend als volgt :

« § 4. In afwijking van de bepalingen van § 1 kan de Koning, bij een in Ministerraad overlegd koninklijk besluit, een maximum toegelaten aanpassingspercentage vaststellen zo economische of sociale omstandigheden dit vereisen ».

L. VAN DEN BOSSCHE.

VI. — AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. DELAHAYE

Art. 7.

1) Après le premier alinéa de l'article 1759bis, insérer les dispositions suivantes :

« Cette demande est adressée au bailleur, par lettre recommandée, dans les dix jours de la réception du préavis ou au moins trois mois avant l'expiration du bail. »

« Sauf accord du bailleur signifié au preneur, par lettre recommandée, dans le mois de la réception de la demande, le juge de paix statue, en premier et dernier ressort, sur la demande du preneur qui, sous peine de déchéance, est tenu d'introduire la procédure dans le mois de la réponse du bailleur ou, à défaut de celle-ci, de l'expiration du délai de réponse. »

JUSTIFICATION

Le projet ne fixe aucun délai pour l'introduction de la demande de prorogation. Cette lacune est extrêmement préjudiciable à la sécurité juridique. En effet, le bailleur ignore jusqu'au dernier moment si le bien sera réellement libre d'occupation.

Pourtant, le bailleur doit aussi pouvoir prendre ses dispositions pour trouver d'autres locataires éventuels ou, le cas échéant, pour occuper lui-même le logement.

Cette insécurité juridique peut avoir des conséquences très dommageables non seulement pour le bailleur mais aussi pour d'autres personnes, par exemple pour

VI. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER DELAHAYE

Art. 7.

1) Na het eerste lid van artikel 1759bis volgende tekst invoegen :

« Dit verzoek wordt bij aangetekend schrijven gericht aan de verhuurder binnen de 10 dagen na de ontvangst van de opzegging of ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de overeenkomst. »

« Behoudens akkoord van de verhuurder bij aangetekend schrijven, betekend aan de huurder binnen de maand van de ontvangst van het verzoek, doet de vrederechter uitspraak, in eerste en laatste aanleg, op verzoek van de huurder die, op straffe van verval, gehouden is de procedure in te leiden binnen de maand van het antwoord van de verhuurder of, bij gebreke, van het verstrijken van de termijn voor antwoord. »

VERANTWOORDING

Het ontwerp voorziet geen termijn binnen dewelke het verzoek tot verlenging moet worden ingeleid. Dit is uiterst nadelig voor de rechtszekerheid : tot op het laatste ogenblik weet de verhuurder niet of het goed werkelijk vrij zal zijn.

En nochtans moet hij ook schikkingen kunnen treffen teneinde eventuele andere huurders te vinden of desgevallend het goed zelf te kunnen betrekken.

Deze rechtsonzekerheid kan niet alleen voor de verhuurder maar ook voor andere belanghebbenden, bij voorbeeld de nieuwe huurder met wie ondertussen

le nouveau locataire avec qui un bail a été conclu entre-temps. Or, il faut en tout cas éviter que la faculté de demander la prorogation du bail ait de telles conséquences.

2) Au deuxième alinéa, première ligne, de l'article 1759bis, remplacer les mots « que compte tenu » par les mots « qu'une seule fois et compte tenu ».

JUSTIFICATION

La possibilité donnée au preneur d'obtenir une prorogation du bail restreint la sécurité juridique, mais il est compréhensible qu'elle soit prévue.

Toutefois, cette restriction de la liberté contractuelle doit être limitée au maximum. Ainsi, pour éviter tout malentendu, il convient de préciser que le preneur ne peut obtenir qu'une seule prorogation d'un an au maximum.

gecontracteerd werd, zeer nadelige gevolgen hebben, die in ieder geval moeten vermeden worden.

2) In het tweede lid van artikel 1759bis, op de eerste regel, na de woorden « De verlenging kan slechts » het woord « eenmaal » invoegen.

VERANTWOORDING

Dat men een verlenging zou voorzien in zeer bijzondere omstandigheden is storend voor de rechtszekerheid maar begrijpelijk.

Evenwel moet deze storing in de contractuele vrijheid tot een minimum worden herleid en om alle misverstand te vermijden dient gepreciseerd dat slechts één enkele verlenging van maximum één jaar mogelijk is.

T. DELAHAYE.