

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

19 DÉCEMBRE 1983

PROJET DE LOI

relatif aux contrats de louage de biens immeubles

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. DIERICKX

Art. 2

1) Au § 1^{er}, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Sauf dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et charges, imposés au preneur, sont fixés forfaitairement en chiffres absolus, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. »

JUSTIFICATION

Mise en concordance du texte français avec le texte néerlandais. Celui-ci parle de « kosten en lasten in vaste bedragen bepaald », soit textuellement en français « frais et charges déterminés en montant fixe ». Ce qui implique l'invariabilité des montants prévus au contrat. Tandis que le texte français parle, lui, de « frais et charges fixés forfaitairement ».

Le texte néerlandais fait clairement comprendre que le forfait prévu ne peut notamment faire l'objet d'adaptations ultérieures même forfaitairement déterminée en pourcentage, par exemple : parce que sinon les dits frais et charges devront correspondre à des dépenses réelles.

Pour résumer : le texte français doit clairement exprimer que les montants prévus « fixés forfaitairement » doivent être fixés.

2) Remplacer le § 2 par ce qui suit :

« Les dispositions contractuelles contraires au § 1^{er} sont nulles dans la mesure où elles limitent le droit d'information du locataire. »

Voir :

807 (1983-1984) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 à 8 : Amendements.
- N° 9 : Rapport.
- Nos 10 et 11 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

19 DECEMBER 1983

WETSONTWERP

betreffende de huur van onroerende goederen

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER DIERICKX

Art. 2

1) In de Franse tekst van § 1, het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Sauf dans les cas où il a été expressément convenu que les frais et charges, imposés au preneur, sont fixés forfaitairement en chiffres absolus, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. »

VERANTWOORDING

De Franse tekst dient in overeenstemming te worden gebracht met de Nederlandse tekst waarin sprake is van « kosten en lasten in vaste bedragen bepaald », zijnde letterlijk in het Frans « frais et charges déterminés en montant fixe ». Een en ander betekent dat de in de overeenkomst bedongen bedragen onveranderlijk zijn. In de Franse tekst luidt het evenwel « frais et charges fixés forfaitairement ».

Uit de Nederlandse tekst is duidelijk op te maken dat het forfaitair bedongen bedrag later niet meer mag worden gewijzigd, zelfs al zouden die wijzigingen forfaitair, bij voorbeeld procentueel vastgesteld worden, want anders behoren de bedoelde kosten en lasten met reële uitgaven overeen te stemmen.

Met andere woorden : de Franse tekst dient duidelijk te stellen dat de forfaitaire bedongen bedragen (« fixés forfaitairement ») vaste bedragen moeten zijn.

2) Paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

« Contractuele bepalingen in strijd met § 1 zijn nietig voor zover zij het recht op voorlichting van de huurder beperken. »

Zie :

807 (1983-1984) :

- Nr 1 : Wetsontwerp.
- Nrs 2 tot 8 : Amendementen.
- Nr 9 : Verslag.
- Nrs 10 en 11 : Amendementen.

JUSTIFICATION

Suivant le texte actuel, dans le cas d'immeubles à appartements multiples visés au quatrième alinéa du § 1, les dispositions contractuelles plus intéressantes pour le locataire seraient donc nulles; telles celles qui prévoieraient par exemple que les documents justificatifs soient tenus en l'immeuble lui-même ou celles qui prévoieraient que leur copies soient transmises aux locataires.

Art. 3

Supprimer le dernier alinéa du § 1^{er}.

JUSTIFICATION

Voir l'amendement à l'article 8.

Art. 5

Ajouter un § 3 rédigé comme suit :

« Les dispositions contraires au § 2 sont nulles dans la mesure où elles mettent à charge du preneur le dépérissement ou la dégradation causés par vétusté ou force majeure. »

JUSTIFICATION

L'interprétation de l'article 1731 en projet permettrait de mettre à charge du preneur la vétusté ou la force majeure; ce qui n'est certainement pas l'intention ni du Gouvernement, ni du législateur.

L'objection du Conseil d'Etat ne portait d'ailleurs que sur les cas où des dispositions contractuelles prévoient les mises à charge du preneur de travaux en contrepartie d'une modération du loyer.

Art. 6

1) Au § 1^{er} supprimer les mots « Si un logement constituant l'habitation principale du preneur lui est donné à bail pour une durée maximale de 9 ans et ».

JUSTIFICATION

Pourquoi restreindrait-on les dispositions concernant la protection de la garantie aux seuls baux portant sur l'habitation principale du preneur? Economiquement pourtant ces dispositions devraient s'appliquer à tous les baux: exemple les kots d'étudiants.

2) Au dernier alinéa du § 1^{er}, remplacer les mots « est établie » par les mots « peut être établie ».

JUSTIFICATION

Lorsque rien n'a été mentionné dans l'écrit, ou s'il n'y a pas d'écrit, le seul mode possible de preuve ne peut évidemment être uniquement l'inscription aux registres indiqués dans le projet. Cela exclurait tout autre moyen de preuve, toute autre voie de droit telle la présomption; ce qui pose évidemment un problème lorsque l'administration communale tarde à accepter l'inscription ou même la refuse.

Art. 7

Ajouter un nouvel alinéa à l'article 1759bis, rédigé comme suit :

« Le preneur peut mettre fin à cette prorogation en observant les délais déterminés par l'usage des lieux. »

VERANTWOORDING

Volgens de huidige tekst zouden, in het geval van een onroerend goed bestaande uit verscheidene appartementen, als bedoeld bij het vierde lid van § 1, de voor de huurder interessantere contractuele bepalingen dus nietig zijn, onder meer die waarbij bijvoorbeeld zou worden bedongen dat de bewijsstukken in het onroerend goed zelf zouden worden bijgehouden of die welke zouden bedingen dat de afschriften ervan aan de huurders overgemaakt worden.

Art. 3

Het laatste lid van § 1 weglaten.

VERANTWOORDING

Zie het amendement op artikel 8.

Art. 5

Een § 3 toevoegen, luidend als volgt :

« De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met § 2, zijn nietig voor zover zij de huurder aansprakelijk stellen voor de beschadiging of het verval van het gehuurde goed die door ouderdom of overmacht veroorzaakt werden. »

VERANTWOORDING

Artikel 1731 van het ontwerp zou zo kunnen worden geïnterpreteerd dat de huurder moet opdraaien voor de ouderdom of voor gevallen van overmacht en dat is alleszins niet de bedoeling van de Regering of van de wetgever.

Het door de Raad van State geopperde bezwaar had trouwens alleen betrekking op de gevallen waarin de contractuele bepalingen bedingen dat werken voor rekening van de huurder komen, in ruil voor een kleinere huurprijs.

Art. 6

1) In § 1, de woorden « Indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, hem is verhuurd voor een duur van ten hoogste 9 jaar en » weglaten.

VERANTWOORDING

Waarom zou men de bepalingen betreffende de bescherming van de waarborg beperken tot de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder? Uit een economisch oogpunt behoren die bepalingen van toepassing te zijn op alle huurovereenkomsten, dus ook bijvoorbeeld op die voor een « studentenkot ».

2) In het laatste lid van § 1, de woorden « wordt ... aangetoond » vervangen door de woorden « kan worden aangetoond ».

VERANTWOORDING

Wanneer in de overeenkomst niets schriftelijk is vastgesteld of bij ontstentenis van een schriftelijke overeenkomst, kan het enig mogelijke bewijsmiddel uiteraard niet uitsluitend de inschrijving zijn in de registers waarvan het ontwerp gewag maakt, want dan zou geen enkel ander bewijsmiddel of geen enkel ander rechtsmiddel, zoals het vermoeden, meer kunnen worden gebezigd en dan zouden er natuurlijk problemen rijzen wanneer de aanvaarding van de inschrijving door het gemeentebestuur op zich laat wachten of zelfs geweigerd wordt.

Art. 7

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

« De huurder kan aan die verlenging een einde maken mits hij de door de plaatselijke gebruiken vastgestelde termijnen in acht neemt. »

JUSTIFICATION

Lorsque le bailleur n'est pas d'accord sur le principe de la prorogation et que celle-ci est malgré tout accordée par le juge moyennant une augmentation du loyer, le locataire ne peut être tenu de rester jusqu'au terme de la prorogation en ayant à déboursier une hausse de loyer éventuellement importante qu'il ne pourrait pas supporter.

Il s'agit en outre d'un changement essentiel au contrat.

Art. 8

Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

La répétition de l'indu est de droit commun, il n'est donc pas nécessaire d'en réexprimer le principe. D'ailleurs le principe de la compensation n'en serait-il pas éterné? La portée de l'article ne peut évidemment être d'interdire la compensation dans le cas notamment où le loyer aurait été payé deux fois. Le locataire ne peut être tenu d'assigner systématiquement son bailleur dans des cas semblables.

Son action étant prescrite un an après l'envoi de la lettre recommandée prévu par l'article 1728^{quater}, il pourrait après avoir effectué cette formalité ainsi que la compensation, se voir assigner par le bailleur en paiement de sommes qui ne sont en définitive pas dues (ex. adaptation trop payée).

Art. 9

1) Remplacer chaque fois dans cet article, les mots « nom, prénoms et domicile » par les mots « nom, prénom et domicile, s'il s'agit d'une personne physique; dénomination ou raison sociale et siège s'il s'agit d'une personne morale ».

JUSTIFICATION

Les cas où l'une des parties au bail est une société ne sont nullement prévus à cet article, à moins que la procédure de requête ne soit systématiquement exclue dans ces cas, ce qui ne paraît pas être justifié ni en équité ni dans l'exposé des motifs.

2) Remplacer l'avant-dernier alinéa par le texte suivant :

« Si la personne mentionnée sous 3. est une personne physique domiciliée en Belgique, un certificat de domicile est annexé à la requête. La date de ce certificat ne peut être antérieure de plus de quinze jours à celle de la requête. Il est délivré par l'administration communale. »

3) Insérer après l'alinéa précité un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Si la personne mentionnée sous 3. est une personne physique domiciliée à l'étranger ou une personne morale, elle est considérée — pour l'exécution du présent article — avoir élu domicile à l'administration communale du lieu où se situe le bien loué. »

JUSTIFICATION

En ce qui concerne les personnes physiques, le certificat de domicile n'existe pas dans de nombreux pays (notamment la France et l'Angleterre) et d'autre part en ce qui concerne les personnes morales, il n'existe pas de certificat de domicile en Belgique non plus.

Art. 10

Remplacer le dernier alinéa de a) par ce qui suit :

« L'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée. »

VERANTWOORDING

Wanneer de verhuurder het niet eens is met het beginsel van de verlenging en deze door de rechter desondanks, tegen een verhoging van de huurprijs toegestaan wordt, mag de huurder gehouden zijn te blijven wonen totdat de verlenging verstreken is waarbij hij zich zou moeten neerleggen bij een eventueel aanzienlijke verhoging van de huurprijs die hij wellicht niet aankan.

Bovendien gaat het om een essentiële wijziging van de huurovereenkomst.

Art. 8

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De terugvordering van het onverschuldigd betaalde ressorteert onder het gemeen recht en het is dus overbodig het beginsel ervan te herhalen. Men kan zich trouwens afvragen of het beginsel van de schuldvergelijking er niet door zou worden aangetast. Het artikel mag uiteraard niet tot gevolg hebben dat de schuldvergelijking verboden wordt met name wanneer de huurprijs tweemaal betaald werd. De huurder mag niet verplicht worden zijn eigenaar in dergelijke gevallen systematisch te dagvaarden.

Aangezien zijn vordering verjaart een jaar na de verzending van het aangetekend schrijven waarin voorzien bij artikel 1728^{quater}, zou het mogelijk zijn dat hij, na die formaliteit te hebben vervuld en een schuldvergelijking te hebben verricht, door de verhuurder gedagvaard wordt tot betaling van sommen die per slot van rekening niet verschuldigd zijn (b.v. te veel betaalde aanpassing).

Art. 9

1) In dit artikel telkens de woorden « de naam, de voor- naam en de woonplaats » vervangen door de woorden « de naam, de voornaam en de woonplaats indien het om een natuurlijke persoon gaat; benaming of naam van de firma en zetel indien het om een rechtspersoon gaat ».

VERANTWOORDING

Dit artikel voorziet helemaal niet in de gevallen waarin het om een rechtspersoon gaat, tenzij de vorderingsprocedure in dat geval systematisch uitgesloten zou zijn, wat noch billijkheidshalve noch volgens de memorie van toelichting gerechtvaardigd lijkt.

2) Het voorlaatste lid vervangen door de volgende tekst :

« Indien de sub 3. vermelde persoon een in België woonachtige natuurlijke persoon is wordt een getuigschrift van de woonplaats bij het verzoekschrift gevoegd. Dit getuigschrift mag niet vroeger gedagtekend zijn dan vijftien dagen vóór het verzoekschrift. Het getuigschrift wordt afgegeven door het gemeentebestuur. »

3) Na voormeld lid een nieuw lid invoegen luidend als volgt :

« Indien de sub 3. vermelde persoon een in het buitenland gevestigde natuurlijke persoon is of een rechtspersoon, wordt hij voor de uitvoering van dit artikel geacht zijn woonplaats te hebben gekozen bij het gemeentebestuur van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. »

VERANTWOORDING

Het getuigschrift van woonplaats bestaat in vele landen niet (met name in Frankrijk en Engeland) en anderzijds bestaat in België evenmin een getuigschrift van woonplaats voor de rechtspersonen.

Art. 10

Het laatste lid van letter a) vervangen door wat volgt :

« Het aanvangsindexcijfer is dat van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing van de huurprijs in toepassing van de voormelde wet had kunnen geschieden. »

JUSTIFICATION

Pour les baux d'avant le 1^{er} janvier 1981, l'indexation n'était en 1983 exigible qu'à la date anniversaire du bail (voir art. 2, § 1, premier alinéa de la loi du 30 décembre 1982) donc par exemple, cas limite, au 15 décembre 1983. Le loyer payé à cette date constitue le loyer de base : voir avant-dernier alinéa du littéra a) au présent article. Mais dans la formulation de la loi en projet, l'indice de base reste défini comme étant celui du mois de décembre 1982. Cela aboutit à une double indexation, ce qui n'est certainement pas l'intention ni du Gouvernement, ni du législateur.

Art. 11

1) Au § 3, insérer un 3^e alinéa rédigé comme suit :

« Les baux afférents aux logements qui constituent la résidence principale du preneur qui ont été prorogés par la loi du 30 décembre 1982, sont sensés venir à l'échéance dans le courant de 1984. »

JUSTIFICATION

D'après le commentaire du Ministre de la Justice, la prorogation visée au présent paragraphe, s'applique bel et bien aux baux eux-mêmes prorogés par l'effet de la loi du 30 décembre 1982. Mais l'interprétation d'un cabinet ministériel ne se confond pas nécessairement avec celle du législateur, et, à défaut d'avoir un texte clair, au moins faudrait-il que les travaux parlementaires permettent de trouver une solution aux nombreux litiges qui ne manqueront pas de soulever cette question.

2) Au même § 3, insérer un avant-dernier alinéa rédigé comme suit :

« Pour l'exécution du présent article, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur peut être établie par toutes voies de droit. »

JUSTIFICATION

La seule définition juridique dans le Code civil de la « résidence principale du preneur » se trouve, tout à fait incidemment, à l'article 1752bis, que l'article 6 de la présente loi en projet se propose d'insérer.

Mais cet article 6 n'est pas applicable aux baux en cours (art. 12 de la loi en projet). Et il peut n'être matériellement plus possible aux preneurs de réunir, dans les délais stipulés, les conditions de preuve exigées par cet article 6 (1752bis du Code civil en projet). La preuve de l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur ne peut équitablement pas être limitée aux possibilités offertes par cet article, que le preneur ne pouvait évidemment prévoir à la date où il a souscrit au bail prorogé par le présent article 11.

VERANTWOORDING

Voor de vóór 1 januari 1981 afgesloten huurovereenkomsten was de indexering in 1983 eisbaar op de verjaardag van de huurovereenkomst (zie art. 2, § 1, 1^e lid, van de wet van 30 december 1982). In een extreem geval zou die verjaardag b.v. kunnen vallen op 15 december 1983. De op die datum betaalde huurprijs vormt de basis-huurprijs : zie het voorlaatste lid van letter a) van onderhavig artikel. Volgens de tekst van het ontwerp echter blijft dit aanvangsindexcijfer omschreven als zijnde dat van de maand december 1982. Dit leidt dus tot een dubbele indexering, hetgeen zeker niet de bedoeling is van de Regering en ook niet van de wetgever.

Art. 11

1) In § 3, een derde lid invoegen, luidend als volgt :

« De huurovereenkomsten evenwel die betrekking hebben op woningen welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die door de wet van 30 december 1982 verlengd werden, worden geacht in 1984 te vervallen. »

VERANTWOORDING

Volgens de door de Minister van Justitie verstrekte commentaar is de in de onderhavige paragraaf bedoelde verlenging wel degelijk van toepassing op de huurovereenkomsten die zelf krachtens de wet van 30 december 1982 verlengd worden. Toch is de interpretatie van een ministerieel kabinet niet noodzakelijk die van de wetgever. Bij gebrek aan een duidelijke tekst zou het toch minstens mogelijk moeten zijn in de stukken betreffende de voorbereidende parlementaire werkzaamheden een oplossing te vinden voor de talrijke geschillen die die problemen ongetwijfeld zal doen rijzen.

2) In dezelfde § 3, een voorlaatste lid invoegen, luidend als volgt :

« Met het oog op de uitvoering van het onderhavige artikel kan het bewijs dat het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient, door alle rechtsmiddelen worden geleverd. »

VERANTWOORDING

De enige juridische omschrijving, in het Burgerlijk Wetboek, van de « hoofdverblijfplaats van de huurder » komt, heel toevallig, voor in artikel 1752bis dat artikel 6 van het onderhavige wetsontwerp in dat Wetboek wil invoegen.

Maar dat artikel 6 is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten (art. 12 van het ontwerp). Het kan gebeuren dat de huurders, materieel gezien, de tijd niet meer hebben, binnen de gestelde termijn, het in dat artikel 6 opgelegde bewijs te leveren (1752bis, B. W. van het ontwerp). Het bewijs dat het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient mag, om redenen van billijkheid, niet worden beperkt tot de mogelijkheid waarvan sprake in dat artikel dat de huurder natuurlijk niet kon voorzien op de dag dat hij de huurovereenkomst heeft ondertekend die door het onderhavige artikel 11 verlengd wordt.

L. DIERICKX