

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

7 JANVIER 1991

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection du
logement familial**

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage

PROPOSITION DE LOI

**relative à la responsabilité du locataire en cas
d'incendie**

PROPOSITION DE LOI

**élargissant, pour des raisons sociales et
humanitaires, le droit du preneur dans un contrat
de bail àoyer à demander une prorogation**

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui concerne les
contrats de louage et tendant à sauvegarder le
droit au logement par la réglementation des loyers
et la protection du locataire-occupant**

PROPOSITION DE LOI

**visant à modifier le Code civil
en matière de bail àoyer**

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE
LA JUSTICE (1)**

**PAR
MM. MAYEUR ET HERMANS**

(1) Composition de la Commission, voir p. 2.

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :
 - N° 1 : Projet de loi.
 - N°s 2 à 9 : Amendements.
- 369 - 1988 :
 - N° 1 : Proposition de loi de M. Chevalier.
- 650 - 88 / 89 :
 - N° 1 : Proposition de loi de Mme Merckx-Van Goey.
- 654 - 88 / 89 :
 - N° 1 : Proposition de loi de M. Simons et Mme Vogels.
- 959 - 89 / 90 :
 - N° 1 : Proposition de loi de Mme Vogels et M. Simons.
- 1341 - 90 / 91 :
 - N° 1 : Proposition de loi de MM. Gol, Foret et Draps.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

7 JANUARI 1991

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming van de
gezinswoning**

WETSVOORSTEL

betreffende de huurovereenkomsten

WETSVOORSTEL

**betreffende de aansprakelijkheid van de huurder
voor brand**

WETSVOORSTEL

**tot uitbreiding van het recht van de huurder om,
bij een overeenkomst van huishuur, een verlenging
te vragen om sociale of humanitaire redenen**

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de
huurregeling betreft en tot bescherming van het
woonrecht door middel van het reglementeren van
de huurprijzen en het waarborgen van de
woonzekerheid**

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
inzake huishuur**

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE (1)**

**UITGEBRACHT DOOR
DE HEREN MAYEUR EN HERMANS**

(1) Samenstelling van de Commissie, zie blz. 2.

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :
 - N° 1 : Wetsontwerp.
 - N°s 2 tot 9 : Amendementen.
- 369 - 1988 :
 - N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Chevalier.
- 650 - 88 / 89 :
 - N° 1 : Wetsvoorstel van Mevr. Merckx-Van Goey.
- 654 - 88 / 89 :
 - N° 1 : Wetsvoorstel van de heer Simons en Mevr. Vogels.
- 959 - 89 / 90 :
 - N° 1 : Wetsvoorstel van Mevr. Vogels en de heer Simons.
- 1341 - 90 / 91 :
 - N° 1 : Wetsvoorstel van de heren Gol, Foret en Draps.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre Commission a examiné ce projet de loi au cours de ses réunions des 29 novembre, 3, 5, 17, 19 et 21 décembre 1990. Une deuxième lecture a eu lieu le 4 janvier 1991. La lecture et l'approbation du rapport ont eu lieu le 7 janvier 1991.

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE ET DES CLASSES MOYENNES

Lorsque le Parlement adopta, en décembre 1989, la loi sur la protection du logement familial, le Ministre de la Justice rappela la volonté du Gouvernement de sortir d'un système de législation temporaire dommageable quant à l'incertitude et l'insécurité juridique qu'il génère. Les analystes du marché immobilier démontrent que bien plus que le dispositif d'une législation, c'est précisément l'absence de prévisibilité qui peut conduire le marché immobilier à des niveaux d'investissements, en-dessous de l'équilibre, conduire le marché immobilier à des difficultés et des distorsions.

Il est donc temps de se doter d'une législation qui éviterait d'adopter des législations temporaires qui depuis 1914 ont, plus que le régime de droit commun, régi la vie des contrats locatifs, soit de manière générale, soit sur des points particulières.

Rappelons la loi du 31 juillet 1947, celle du 20 décembre 1950, celle du 29 janvier 1964 et toute une série de lois, entre 1975 et 1985, qui ont réglementé l'augmentation des loyers et prorogé les contrats.

Conformément à l'accord du Gouvernement qui indiquait que la législation sur les baux à loyer serait revue afin d'assurer une meilleure protection de l'habitation familiale, le département de la Justice, assisté d'experts du secteur, s'est attelé à la rédaction d'un projet de loi de réforme de certaines dispositions du Code civil en matière de baux à loyer.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Mottard.

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. Bourgeois, Dumez, Hermans, Mme Merckx-Van Goeij, M. Van Parys.
P.S. MM. Defosset, Eerdeken, Mayeur, Mottard, Mme Onkelinx.
S.P. M. Chevalier, Mmes De Meyer, Duroi-Vanhelmont.
P.V.V. MM. Berben, De Groot, Mahieu.
P.R.L. MM. Foret, Mundeeler.
P.S.C. MM. Beaufays, Laurent.
V.U. MM. Coveliers, Loones.
Ecolo/ Mme Vogels.
Agalev

B. — Suppléants :

MM. Bosmans (F.), Bosmans (J.), Breyne, De Clerck, Dhoore, Mme Leysen, M. Uyttendaele.
Mme Burgeon (C.), MM. De Raet, Gilles, Henry, Leroy, Perdieu.
MM. Beckers, Sleenckx, Van der Maelen, Van der Sande.
MM. De Croo, Kempinaire, Mme Neyts-Uyttebroeck, M. Vreven.
MM. Draps, Gol, Klein.
M. Antoine, Mme Corbisier-Hagon, M. Michel (J.).
M. Lauwers, Mme Maes, M. Van Vaerenbergh.
MM. Simons, Van Dienderen.

DAMES EN HEREN,

Uw Commissie heeft onderhavig wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 29 november en 3, 5, 17, 19 en 21 december 1990. Een tweede lezing heeft plaatsgevonden op 4 januari 1991. De lezing en goedkeuring van het verslag vonden plaats op 7 januari 1991.

I. — INLEIDING VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE EN MIDDENSTAND

Toen het Parlement in december 1989 de wet op de bescherming van de gezinswoning heeft goedgekeurd, heeft de Minister van Justitie eraan herinnerd dat de Regering een punt wenste te zetten achter een regeling van tijdelijke wetten, die nadelig uitvalt wegens de onduidelijkheid en de rechtsonzekerheid die eruit voortvloeien. De analisten van de immobiliënmarkt tonen aan dat meer nog dan een wettelijke regeling, het gebrek aan duidelijke perspectieven tot ontoereikende investeringen kan leiden en op de immobiliënmarkt moeilijkheden en scheeftrekkingen kan veroorzaken.

Er is derhalve een wetgeving nodig die de goedkeuring overbodig maakt van tijdelijke wetten, die meer nog dan de gemeenrechtelijke regeling, sinds 1914 ofwel algemeen genomen ofwel bijzondere punten van de huurovereenkomsten hebben geregeld.

Er zij aan herinnerd dat de verhoging van de huurprijzen en de verlenging van de huurovereenkomsten geregeld werden bij de wetten van 31 juli 1947, 20 december 1950, 29 januari 1964 en een hele reeks wetten tussen 1975 en 1985.

Het departement van Justitie heeft met een aantal deskundigen uit die sector een wetsontwerp tot hervorming van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huurovereenkomsten opgesteld overeenkomstig het regeerakkoord, waarin wordt bepaald dat de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten hervormd zou worden ten einde op het stuk van de gezinswoning een grotere bescherming te bieden.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Mottard.

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. Bourgeois, Dumez, Hermans, Mevr. Merckx-Van Goeij, H. Van Parys.
P.S. HH. Defosset, Eerdeken, Mayeur, Mottard, Mevr. Onkelinx.
S.P. H. Chevalier, Mevr. De Meyer, Duroi-Vanhelmont.
P.V.V. HH. Berben, De Groot, Mahieu.
P.R.L. HH. Foret, Mundeeler.
P.S.C. HH. Beaufays, Laurent.
V.U. HH. Coveliers, Loones.
Ecolo/ Mevr. Vogels.
Agalev

B. — Plaatsvervangers :

HH. Bosmans (F.), Bosmans (J.), Breyne, De Clerck, Dhoore, Mevr. Leysen, H. Uyttendaele.
Mevr. Burgeon (C.), HH. De Raet, Gilles, Henry, Leroy, Perdieu.
HH. Beckers, Sleenckx, Van der Maelen, Van der Sande.
HH. De Croo, Kempinaire, Mevr. Neyts-Uyttebroeck, H. Vreven.
HH. Draps, Gol, Klein.
H. Antoine, Mevr. Corbisier-Hagon, H. Michel (J.).
H. Lauwers, Mevr. Maes, H. Van Vaerenbergh.
HH. Simons, Van Dienderen.

Avant de préciser les orientations du projet, il convient de faire certaines remarques préliminaires :

1) Ce n'est pas au travers des modifications de certaines dispositions du Code civil relatives au contrat de louage que l'on pourra mener une politique sociale du logement.

Il existe, en effet, d'autres instruments mieux à même de mener ce type de politique notamment la fiscalité, les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, les mesures spécifiques en vue de favoriser l'offre publique ou privée de logement, les mécanismes d'aide à la « pierre » ou à la personne. Plusieurs de ces instruments relèvent de la compétence régionale.

2) Le projet est concentré sur la réforme de certaines dispositions afin d'éviter « de charger la barque ». C'est le progrès qui compte, plutôt que la perfection.

Principes

Trois angles d'approche étaient conceptuellement possibles pour la réforme des baux à loyer :

- l'état de l'habitat;
- le montant du loyer;
- la durée du bail.

L'option retenue, la clé de voûte de la réforme consistera en l'allongement de la durée du bail car :

— D'une part, il est important d'éviter un contrôle de prix des loyers qui consacrerait à terme un décalage entre le prix pratiqué et le prix du marché générant ainsi des désinvestissements massifs dans le secteur immobilier, la pratique du noir ou encore une bureaucratie chargée de gérer ce contrôle.

— D'autre part, l'occupation locative étant assurée par la durée du bail, l'égalité contractuelle entre locataire et propriétaire peut cesser d'être un mythe, une fiction, et devient progressivement une réalité. Les équilibres inscrits dans le Code Civil entre les devoirs et obligations réciproques des locataires et propriétaires pourront alors se réaliser avec une meilleure effectivité.

— Enfin, en allongeant la durée du bail, on résout partiellement deux autres problèmes, notamment l'état de l'habitat et le montant du loyer.

En effet, si lors des périodes de spéculations, la vitesse de rotation des locataires diminue, les hausses de loyers se trouveront lissées dans le temps.

Par ailleurs, le locataire, auprès duquel on ne pourra plus agiter la menace ou le chantage de l'expulsion, pourra faire valoir ses droits en matière d'état général

Vooraleer de doelstellingen van het ontwerp te preciseren, moeten een aantal zaken worden verduidelijkt :

1) Men voert geen sociaal huisvestingsbeleid door sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huurovereenkomsten te wijzigen.

Voor een dergelijk beleid bestaan er immers andere instrumenten, met name de fiscaliteit, de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen inzake stedebouw, bijzondere maatregelen om het openbaar of particulier huisvestingsaanbod te verbeteren, steunmaatregelen ten gunste van de bouwnijverheid of de bewoner, enz. Verschillende van die instrumenten vallen onder de gewestelijke bevoegdheden.

2) Het ontwerp richt zich vooral op de hervorming van sommige bepalingen om te voorkomen dat een totaal andere koers gezet wordt.

Beginnelsen

Voor de hervorming van de huurovereenkomsten waren drie invalshoeken mogelijk :

- de staat van de woning;
- het bedrag van de huur;
- de duur van de huurovereenkomst.

De hoeksteen van de hervorming is de verlenging van de duur van de overeenkomst :

— Eerst en vooral moet elke vorm van controle over de huurprijzen worden voorkomen. Op die manier zou immers op termijn een kloof ontstaan tussen de toegepaste prijs en de marktprijs, waardoor investeerders massaal hun geld uit de immobiliënsector zouden terugtrekken. Ook zou een zwarte markt ontstaan, alsmede een enorme bureaucratie die moet toezien op de naleving van de regels ter zake.

— Aangezien de duur van de overeenkomst woonzekerheid voor de huurder garandeert, behandelt de overeenkomst huurder en verhuurder voortaan op gelijke voet en is die gelijkheid dan ook niet langer een mythe of een fictief gegeven, maar wordt ze geleidelijk een vaststaand feit. Het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen evenwicht tussen de wederzijdse rechten en plichten van huurder en verhuurder kan op die manier beter worden verwezenlijkt.

— Tot slot worden dank zij de verlenging van de duur van de overeenkomst ook nog twee andere problemen, althans gedeeltelijk, opgelost : de staat waarin de woning zich bevindt en het bedrag van de huurprijs.

Indien de huurders elkaar in tijden van speculatie minder snel opvolgen, zullen stijgingen van de huurprijs over een langere periode worden gespreid.

Bovendien kan men de huurder niet langer onder druk zetten of met uitzetting bedreigen, zodat hij zijn rechten met betrekking tot de algemene staat van de

de l'habitat et de réparations tel que l'organise déjà actuellement le Code Civil.

Les dispositions principales du projet

Un régime primaire obligatoire concernant la durée, pour tous les baux portant sur la résidence principale du preneur.

1. Le champ d'application de la loi s'étend à la résidence principale qui est définie comme une notion de fait. Cela signifie qu'est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien.

Les baux constituant la résidence principale du preneur sont ainsi réputés conclus pour une durée de 9 années. Au terme de ces 9 ans, et afin d'éviter ce qui s'est produit en matière de baux à ferme, le bailleur retrouve la libre disposition de son bien.

Au terme de chaque triennat, le bailleur pourra mettre fin au bail moyennant un congé de 6 mois pour occupation personnelle, dans le sens habituel, ou pour des travaux importants, avec certaines conditions qui sont précisées dans le projet. Conformément au droit commun, le bail reste résiliable en cas de faute du preneur.

Il ne faut cependant pas empêcher la mobilité, notamment professionnelle. Le preneur pourra mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois. Si ce congé est donné au cours du premier triennat, une indemnité devra être versée au bailleur pour lui permettre de remettre le bien en état avant une nouvelle location. En dehors de cette période ce congé peut être donné sans indemnité.

Il n'est d'ailleurs pas heureux pour un propriétaire de maintenir un locataire malgré lui dans les lieux.

2. Le projet organise la sous-location de la résidence principale du preneur pour éviter :

- de conférer un droit réel dans le chef du sous-locataire à l'égard du bailleur principal;
- de tailler une brèche dans le système de la durée de 9 ans.

La solution envisagée est de limiter les droits du sous-locataire aux droits du locataire principal tout

woningen de herstellingen — rechten die hem op dit ogenblik al door het Burgerlijk Wetboek worden toegekend — kan doen gelden.

De belangrijkste bepalingen van het ontwerp

Een verplichte basisregeling voor de duur van alle huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder.

1. Het toepassingsgebied van de wet wordt uitgebreid tot de hoofdverblijfplaats van de huurder die als een feitelijk gegeven wordt gedefinieerd. Bijgevolg wordt het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, voor niet geschreven gehouden.

De huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder worden geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar. Om te voorkomen dat hier dezelfde problemen rijzen als bij de pacht, werd bepaald dat de verhuurder na het verstrijken van die 9 jaar weer vrij over zijn goed kan beschikken.

Na het verstrijken van elke periode van drie jaar kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van 6 maanden in acht neemt en hij het goed persoonlijk gaat bewonen — in de zin die daar gewoonlijk aan wordt gegeven — of er belangrijke werken laat uitvoeren. De daaraan verbonden voorwaarden worden in het ontwerp opgesomd. Conform het gemeen recht kan de huurovereenkomst nog steeds worden beëindigd indien de huurder in gebreke blijft.

Men mag evenwel de mobiliteit, en dan meer bepaald de beroepsmobiliteit, niet uit het oog verliezen. Daarom moet de huurder op elk ogenblik de huurovereenkomst kunnen beëindigen, mits hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. Indien die opzegging tijdens de eerste periode van drie jaar wordt gegeven, moet aan de verhuurder een vergoeding worden betaald, zodat deze laatste het goed kan opknappen alvorens het opnieuw te verhuren. Na verloop van die periode kan zonder betaling van een vergoeding worden opgezegd.

Voor een eigenaar is het trouwens geen goede zaak indien de huurder tegen zijn zin de woning moet blijven betrekken.

2. Het ontwerp regelt eveneens de onderverhuring van de hoofdverblijfplaats van de huurder en ziet er ter zake op toe dat :

- aan de onderhuurder geen werkelijk recht wordt toegekend ten opzichte van de hoofdverhuurder;
- de regeling krachtens welke de duur van een huurovereenkomst 9 jaar bedraagt, niet wordt aangetaast.

De oplossing waarvoor werd gekozen, bestaat erin dat de rechten van de onderhuurder beperkt blijven

en rendant responsable celui-ci à l'égard du bailleur et du sous-locataire.

3. Pour donner toute son efficacité au régime primaire de la durée, il était nécessaire de déroger au mécanisme classique de l'opposabilité.

Il faut cependant, si on n'exige plus que l'enregistrement soit effectué pour que le bail soit opposable au nouvel acquéreur, il faut lui laisser la faculté de mettre fin au bail, dans des conditions plus favorables par rapport au régime général, puisque l'acquéreur disposera de la faculté d'y mettre fin dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique sans devoir attendre l'expiration du triennat en cours.

4. Il faut quelques « soupapes » dans le système :

— la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail à tout moment et sans motif moyennant préavis de 6 mois et une indemnité complémentaire (égale à 12, 9 ou 6 mois de loyer) selon que le congé est donné au cours du 1^{er}, du 2^{ème} ou du 3^{ème} triennat). Il est normal que l'indemnité soit d'autant moins importante que l'on se rapproche de la fin du contrat.

— la possibilité de conclure des baux de courte durée n'excédant pas 3 ans (les kots d'étudiants, les jeunes ménages, une occupation professionnelle temporaire).

Au-delà de ce terme, le bail est soumis au régime général concernant sa durée.

— la possibilité de revoir le loyer à l'issue de chaque triennat selon le mécanisme des baux commerciaux, soit par accord entre parties, soit par décision du juge. Le présent projet organise d'ailleurs l'indexation systématique de tous les baux.

La justification est que dans la mesure où tous les revenus sont adaptés à l'indexation, il n'y a pas de raison de ne pas adapter le revenu en provenance de la propriété immobilière. Cela devient une exigence d'autant plus grande que les baux se transforment en baux de longue durée.

5. Le projet prévoit quelques aménagements de dispositions particulières comme :

— l'assouplissement dans le déblocage de la garantie locative;

— l'insertion d'un alinéa à la suite de l'article 215, § 2, qui dispose que le droit au bail des époux sera reconnu pour autant que le bailleur ait connaissance du mariage;

tot de rechten van de hoofdhuurder die zelf aansprakelijk is ten opzichte van zowel de verhuurder als de onderhuurder.

3. Opdat de basisregeling inzake de duur doeltreffend zou kunnen werken, was het nodig om van de traditionele regeling inzake tegenstelbaarheid af te wijken.

Als de registratie van de huurovereenkomst niet meer vereist is om ze aan de nieuwe koper te kunnen tegenstellen, moet hem nochtans de mogelijkheid worden gelaten een einde te maken aan de overeenkomst onder voorwaarden die gunstiger zijn dan die waarin de algemene regeling voorziet, aangezien die koper de kans zal hebben om de huurovereenkomst binnen drie maanden na het verlijden van de authentieke akte te beëindigen zonder te hoeven wachten tot de lopende driejarige periode verstreken is.

4. Het systeem vergt enkele « uitlaatkleppen » :

— de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst op ieder tijdstip en zonder motivering te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een bijkomende vergoeding betaalt (gelijk aan 12, 9 of 6 maanden huur) naargelang de opzegging in de loop van de eerste, de tweede of de derde driejarige periode betekend wordt. Het is normaal dat de vergoeding geringer wordt naarmate het einde van de overeenkomst nadert;

— de mogelijkheid om korte huurovereenkomsten met een maximumduur van drie jaar te sluiten (studentenkamers, jonge gezinnen, tijdelijke bewoning voor beroepsdoeleinden).

Na het verstrijken van die termijn is de huurovereenkomst qua duur aan de algemene regeling onderworpen.

— de mogelijkheid om na het verstrijken van iedere driejarige periode de huurprijs te herzien, ofwel met instemming van de partijen, ofwel bij beslissing van de rechter. Dit ontwerp voorziet overigens in de stelselmatige indexering van alle huurovereenkomsten.

Dat wordt hierdoor gewettigd dat alle inkomens aan het indexcijfer gekoppeld zijn, zodat er geen reden is om de inkomsten uit onroerend bezit niet aan te passen. Dat wordt nog meer noodzakelijk nu de huurcontracten een lange looptijd krijgen.

5. Het ontwerp voorziet in de aanpassing van enkele bijzondere bepalingen waaronder :

— versoepeling van het vrijgeven van de huurwaarborg;

— invoeging van een lid na artikel 215, § 2, waarin wordt bepaald dat het recht op de huur van de echtgenoten erkend wordt indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk;

- une simplification dans le calcul de l'indexation des loyers;
- la modification des règles exorbitantes de solidarité en cas d'incendie;
- l'éradication du recours à l'usage des lieux.

*
* *

Il s'agit d'un projet difficile et important. Il doit représenter un point d'équilibre entre les intérêts, psychologiquement et théoriquement contradictoires : la liberté du propriétaire de disposer de son bien et d'avoir un revenu en concordance avec l'investissement qu'il a fait et le besoin légitime du locataire d'être sécurisé dans son logement.

En outre, ce projet est difficile parce qu'il touche à l'ordre symbolique : le contour du droit de propriété et l'habitation familiale.

Il est difficile, enfin, parce que l'exigence de clarté est rendue d'autant plus grande que les dispositions de la loi ne devront pas seulement être comprises et connues par un cercle restreint d'experts mais par l'ensemble de la population.

II. — DISCUSSION GENERALE

Procédure

Plusieurs membres déplorent le retard avec lequel le projet de loi a été déposé. Ils proposent de proroger de deux mois la loi sur la protection du logement familial, qui produit ses effets jusqu'au 31 décembre de cette année, de manière à ce que la Chambre et le Sénat disposent chacun d'un délai raisonnable, à savoir un mois, pour examiner le projet de manière approfondie.

Auditions

Un membre estime que le projet de loi à l'examen concerne tellement de catégories sociales différentes que son examen se ferait dans la précipitation si la Commission n'avait pas la possibilité de procéder à des échanges de vues avec les personnes ou les organismes qui les représentent.

Il invoque à cet égard l'article 23, 1, du Règlement, qui prévoit qu'une Commission peut consulter des instances extraparlémentaires pour la préparation du travail législatif.

Le membre demande que le Conseil national de l'économie soit entendu.

La Commission rejette cette demande par 11 voix contre une.

Le membre demande ensuite que l'Union des classes moyennes soit entendue. Le projet de loi à l'examen a en effet soulevé de vigoureuses protestations au sein

- vereenvoudiging in de berekening van de indexering van de huurprijs;
- wijziging van de te ver gaande regels inzake solidariteit in geval van brand;
- afschaffing van de verwijzing naar de plaatselijke gebruiken.

*
* *

Het gaat om een moeilijk en belangrijk ontwerp. Het moet evenwicht scheppen tussen psychologisch en theoretisch tegenstrijdige belangen : de vrijheid van de eigenaar om over zijn goed te beschikken en om daar inkomsten uit te halen die in verhouding staan tot de gedane investering, en de gewettigde behoefte aan woonzekerheid van de huurder.

Moeilijk is het ontwerp ook doordat het aan de symbolische orde raakt : de afbakening van het eigendomsrecht en de gezinswoning.

Moeilijk is het ten slotte doordat de noodzaak van klaarheid des te groter is daar de wetsoepalingen niet alleen aan een beperkte kring van deskundigen bekend en begrijpelijk moeten zijn, maar voor de hele bevolking.

II. — ALGEMENE BESPREKING

Procedure

Bij het begin van de algemene bespreking drukken verscheidene leden hun ongenoegen uit over de laat-tijdige indiening van het wetsontwerp. Zij stellen voor dat de wet op de bescherming van de gezinswoning van 22 december 1989, die uitwerking heeft tot 31 december van dit jaar, met twee maanden wordt verlengd. Aldus zouden Kamer en Senaat elk over een redelijke termijn van één maand beschikken om het ontwerp grondig te bespreken.

Hoorzittingen

Een lid is van oordeel dat zoveel verschillende maatschappelijke groepen gevisceerd worden door onderhavig ontwerp dat de bespreking overhaast zou gebeuren zo de Commissie niet de kans zou krijgen om met deze groepen of de instellingen die ze vertegenwoordigen van gedachten te wisselen.

Hij beroept zich op artikel 23, 1 van het Reglement dat het extra-parlementair advies in voorbereiding van wetgevend werk regelt.

Het lid vraagt dat de Nationale Raad voor het bedrijfsleven wordt gehoord.

De Commissie verwerpt het verzoek met 11 tegen 1 stem.

Vervolgens vraagt het lid dat de Unie voor de Middenstand wordt gehoord. Vanuit dit milieu is protest gerezen tegen onderhavig ontwerp. De midden-

des classes moyennes. Les classes moyennes estiment qu'elles sont traitées de façon injuste par un Gouvernement au sein duquel elles n'ont en outre, du moins pour cette matière, aucun défenseur. Le Ministre de la Justice a en effet également le portefeuille des Classes moyennes.

Le membre cite ensuite la revue de l'organisation, « La voie de l'union », dans laquelle le projet a été accueilli de façon très négative.

Cette demande est rejetée par 11 voix contre 2.

Un intervenant demande qu'une association de défense des intérêts des locataires soit entendue. Il constate qu'une mauvaise loi va être remplacée par une loi tout aussi mauvaise et que le projet est rejeté par le groupe même qu'il tend à protéger. Dans ces conditions, on ne peut même pas invoquer l'intérêt général.

La demande d'audition d'une association de locataires est rejetée par 10 voix contre 3.

Un autre membre propose d'entendre une association de propriétaires, par exemple le syndicat national des propriétaires. Le projet est inacceptable parce qu'il fait de tous les locataires des cas sociaux. Les propriétaires ne peuvent accepter cette philosophie et chercheront d'autres formes de placement, éventuellement même à l'étranger.

Il existait jusqu'à présent un certain équilibre entre l'offre et la demande de logement, de sorte qu'il n'existait pas de listes d'attente, sauf pour la construction de logements sociaux. Ce ne sera désormais plus le cas.

L'intervenant donne lecture d'extraits du périodique du syndicat national des propriétaires, *Le Cri*, dont le numéro de novembre était entièrement consacré au projet à l'examen.

La demande d'audition est rejetée par 10 voix contre une et une abstention.

Un autre membre estime que le projet à l'examen porte également un préjudice grave à la confédération nationale de la construction et qu'il faut donner à celle-ci l'occasion d'exposer son point de vue devant la commission.

Le membre fait observer que le secteur de la construction connaît une reprise depuis 1985, grâce notamment à la baisse des taux d'intérêt, mais que les chiffres de vente dans le secteur de l'immobilier accusent une nette tendance à la baisse depuis un an (- 20 à 30 %).

A cela s'ajoute que la conjoncture internationale ne contribue guère, à l'heure actuelle, à créer un climat favorable aux investissements. Cela explique l'attentisme des acheteurs. L'incertitude règne dans ce milieu. Cette donnée revêt une importance non négligeable du fait que le secteur de la construction exerce une grande influence sur les activités dans les autres secteurs et donc indirectement sur les finances publiques, particulièrement en ce qui concerne les dépenses en matière de chômage.

stand acht zich onrechtvaardig behandeld door een Regering waarin ze bovendien, tenminste voor deze materie, geen verdediger heeft. De Minister van Justitie beheert immers ook de portefeuille van Mid-stand.

Het lid citeert vervolgens uit het tijdschrift van de organisatie, « La voie de l'union », waarin het ontwerp zeer negatief wordt onthaald.

Het verzoek wordt verworpen met 11 tegen 2 stemmen.

Een spreker vraagt om een belangengroep van huurders te horen. Hij stelt vast dat een slechte wet een even slechte wet moet vervangen en dat zelfs de groep wiens bescherming wordt beoogd, het ontwerp afwijst. In deze omstandigheden kan zelfs het algemeen belang niet worden ingeroepen.

Het verzoek om een vereniging van huurders te horen wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen.

Vervolgens stelt een ander lid voor om een eigenaarsvereniging te horen, bijvoorbeeld het nationaal eigenaarssyndicaat. Dit ontwerp is onaanvaardbaar omdat het van alle huurders sociale gevallen maakt. De eigenaars nemen dat niet en zullen een andere geldbelegging zoeken, eventueel in het buitenland.

Tot op heden waren vraag en aanbod op de woningmarkt vrij goed op mekaar afgestemd zodat er, behalve voor de sociale woningbouw, geen wachtlijsten bestaan. Dat zal voortaan niet meer het geval zijn.

Het lid leest voor uit het novembernummer van het « Eigenaars-Magazine » (van het Nationaal Eigenaarssyndicaat) dat volledig gewijd was aan het ontwerp van huurwet.

Het verzoek wordt ter stemming gebracht en met 10 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

Een ander lid meent dat ook de nationale Confederatie van de bouwnijverheid ernstig getroffen wordt door onderhavig ontwerp en de kans moet krijgen om zijn standpunt voor de commissie uiteen te zetten.

Het lid wijst erop dat de bouwsector sedert 1985 een heropleving kent, ondermeer dank zij de daling van de rentevoeten, maar dat de verkoopcijfers in de immobiliën sedert 1 jaar een sterk dalende trend vertonen (- 20 tot 30 %).

Ook de mondiale toestand kent op dit ogenblik geen gunstig investeringsklimaat. Vandaar dat de kopers afwachten. Er heerst onzekerheid in dit milieu. Dit is een niet te verwaarlozen gegeven indien men weet dat de bouwnijverheid een belangrijke invloed heeft op de activiteiten in andere sectoren en dus onrechtstreeks ook op de overheidsfinanciën, vooral dan op de uitgaven voor de werkloosheid.

Le secteur de la construction adopte également une attitude négative à l'égard du projet à l'examen, qu'il accuse de détériorer davantage le climat des investissements.

La proposition d'entendre la CNC est rejetée par 10 voix contre une et une abstention.

Enfin, un membre demande que l'on recueille également l'avis de l'Exécutif régional wallon, de l'Exécutif flamand et du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, étant donné que le logement social est une matière régionalisée. Le projet de loi à l'examen offre des garanties excessives aux locataires et les traite comme des cas sociaux.

Le Ministre fait savoir qu'aucune concertation officielle n'a eu lieu avec les exécutifs régionaux.

La demande est rejetée par 10 voix contre une et une abstention.

Au cours du débat de procédure, les membres demandant les auditions se sont plaint à plusieurs reprises que trop peu de membres de la commission participaient à la discussion et que, de ce fait, le quorum requis pour les votes sur les demandes d'audition n'était atteint qu'avec difficulté.

Discussion

Un premier intervenant constate que le projet tend à exécuter l'engagement suivant figurant dans l'accord de gouvernement : « la législation sur les baux à loyer sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial. »

Il a déjà été souligné à plusieurs reprises qu'il ne suffisait pas de modifier la loi pour résoudre le problème de la protection du locataire. Le Code civil se fonde en effet sur un certain nombre de principes qui n'ont pas cours en matière de location de logements, en particulier les principes de la liberté contractuelle et de l'égalité des parties. Dans certaines régions, surtout autour des grandes villes, la demande de logements à louer est supérieure à l'offre, de sorte que les bailleurs et les candidats-preneurs ne peuvent négocier d'égal à égal. L'égalité est encore plus grande lorsqu'une agence immobilière agit au nom du bailleur.

Seule une combinaison de différents types de mesures permettrait d'apporter une solution globale au problème :

1. Il faudrait faciliter l'accès à la propriété. Il conviendrait notamment d'encourager davantage la constitution d'un capital de départ en vue d'acquérir une propriété.

2. Il faudrait stimuler l'offre et/ou la rénovation de logements destinés à la location. Tant que les Régions ne seront pas en mesure de mettre sur le marché un nombre suffisant de logements sociaux destinés à la location, les bailleurs auront sans doute raison de reprocher aux pouvoirs publics de se décharger sur eux de cette obligation.

De bouwsector staat eveneens negatief ten opzichte van onderhavig ontwerp dat het investeringsklimaat nog ongunstiger maakt.

Het verzoek om de NCB te horen wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Tenslotte vraagt een lid dat ook advies zou worden gevraagd aan de Waalse gewestregering, de Vlaamse regering en de Brusselse hoofdstedelijke gewestraad, vermits de sociale huisvesting een geregionaliseerde materie is. Onderhavig ontwerp geeft overdreven garanties aan de huurder en behandelt ze als sociale gevallen.

De Minister deelt mee dat er geen officiële concertatie met de gewestregeringen heeft plaatsgehad.

Het verzoek wordt met 10 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

Tijdens het proceduredebat beklagen de leden die om hoorzittingen vroegen, zich er meermaals over dat de bespreking door te weinig leden van de commissie werd gevolgd waardoor het quorum voor de stemmingen over de verzoeken om een hoorzitting slechts moeizaam wordt gehaald.

Bespreking

Een eerste spreker stelt vast dat het ontwerp de uitvoering beoogt van volgende verklaring uit het regeerakkoord : « de huurwetgeving zal worden hervormd teneinde de huurder een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hem dient tot de gezinswoning. »

Reeds herhaaldelijk werd benadrukt dat de problematiek van de woonzekerheid van de huurder niet alleen kan worden opgelost door wetswijzigingen. Het Burgerlijk Wetboek vertrekt immers van een aantal principes die niet gelden op de markt van huurwoningen, meer bepaald de contractuele vrijheid en de gelijkheid van partijen. In een aantal regio's, zeker rond de grootsteden, is de vraag naar huurwoningen groter dan het aanbod zodat verhuurders en kandidaat-huurders niet op voet van gelijkheid kunnen onderhandelen. Dat is nog minder het geval wanneer immobielkantoren namens de verhuurders optreden.

Enkel een combinatie van diverse soorten maatregelen zou tot een globale oplossing kunnen leiden :

1. Het stimuleren van het verwerven van eigendom. Het zou onder meer aanbeveling verdienen het samenstellen van een startkapitaal voor het verwerven van een eigendom meer aan te moedigen.

2. Het stimuleren van het aanbod van en/of het renoveren van huurwoningen. Zolang de Gewesten niet in de mogelijkheid zullen zijn om voldoende sociale huurwoningen op de markt te brengen, is het verwijt vanwege de verhuurders wellicht terecht dat deze verplichting op hen wordt afgewenteld.

3. Le projet concerne uniquement le lien contractuel entre le preneur et le bailleur. Il y a lieu d'intervenir à ce niveau, afin d'éviter un vide juridique lorsque la loi à caractère temporaire du 22 décembre 1989 cessera de produire ses effets.

Chaque fois que la problématique des loyers est abordée, on paraît avoir affaire à des intérêts opposés et l'ensemble des problèmes sont trop souvent examinés d'un point de vue trop particulier — que ce soit celui des propriétaires ou des locataires — sans qu'il soit tenu compte des intérêts légitimes de l'autre partie.

Pareilles approches partielles n'aboutissent jamais à une solution. Force est par ailleurs de reconnaître qu'il faut parfois opérer un choix : tant que l'équilibre du marché ne sera pas rétabli, il se justifiera, d'un point de vue social, que l'on choisisse de protéger la partie qui est, par définition, la plus faible, en l'occurrence le locataire, même s'il arrivera inmanquablement que ce choix soit cause d'injustices à l'égard de certains bailleurs.

Ce risque est toutefois inhérent à toute législation. On peut considérer que la possibilité de concertation entre les deux parties, ainsi que la possibilité ultime de s'en référer au juge de paix dans certaines circonstances apportent les nuances voulues à l'application de ce genre de réglementation.

Lors de l'entrée en vigueur de la loi du 29 décembre 1983, dite « loi Gol », qui a apporté un certain nombre d'aménagements positifs à la législation sur les loyers, les chefs des groupes CVP de la Chambre et du Sénat ont déclaré que cette législation devait être complétée par d'autres mesures, plus spécialement en ce qui concerne la durée des baux.

M. Van den Brande a notamment déposé une proposition de loi en ce sens en 1984.

La loi de redressement du 22 janvier 1985 avait apporté un nombre limité d'améliorations supplémentaires, notamment en ce qui concerne la clause sociale et la durée du préavis. Par la suite, l'augmentation des loyers a été limitée pendant trois ans, parallèlement à la modération salariale. Depuis le début de 1988 jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi provisoire du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial, la limitation des possibilités de rupture des contrats de louage n'a en fait fait l'objet que d'une réglementation particulièrement sommaire. La loi de l'année dernière était provisoire et assurait une certaine sécurité de logement pour une période déterminée, et ce, en vue de prévenir certains abus. Les baux étaient prolongés jusqu'au 1^{er} janvier 1991 et tous les renons en cours étaient suspendus pour un an. A partir du 1^{er} septembre 1989, toutes les augmentations de loyer au-delà de l'index (aussi après vente) pouvaient être récupérées et le précompte immobilier ne pouvait plus être mis à charge du locataire.

Il y a eu, depuis 1920, de nombreuses lois provisoires sur les loyers. Ces lois impliquaient souvent le

3. Het ontwerp heeft enkel betrekking op de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. Op dit vlak moet nu worden opgetreden om te vermijden dat bij het aflopen van de tijdelijke wet van 22 december 1989 een juridisch vacuüm zou ontstaan.

Telkens wanneer de huurproblematiek ter sprake komt, lijkt het of men per definitie met tegengestelde belangen te maken heeft en te dikwijls wordt de hele problematiek vanuit een te eenzijdig standpunt benaderd, en dit zowel vanuit verhuurders- als huurderskringen, zonder rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van de andere partij.

Dergelijke eenzijdige benaderingen leiden nooit tot een oplossing. Wel is een keuze soms noodzakelijk : zolang er sprake is van een verstoord marktevenwicht is het sociaal rechtvaardig dat wordt gekozen voor de per definitie zwakkere partij, in casu de huurder, ook al zullen er situaties zijn waarbij dergelijke keuze ook voor een individuele verhuurder ongetwijfeld onrechtvaardige gevolgen teweegbrengt.

Dit risico is echter inherent aan elke wetgeving. De mogelijkheid van onderling overleg tussen partijen evenals de ultieme mogelijkheid om beroep te doen op de vrederechter in sommige omstandigheden kunnen beschouwd worden als passende nuanceringen bij een dergelijke reglementering.

Bij het in voege treden van de wet van 29 december 1983, de zogenaamde « wet-Gol », die een aantal positieve aanpassingen aan de huurwetgeving aanbracht, werd in Kamer en Senaat door de CVP-fractieleden verklaard dat deze wetgeving moest aangevuld worden met andere maatregelen, meer bepaald betreffende de duur van de huurovereenkomsten.

Om hieraan tegemoet te komen werd ondermeer in 1984 door de heer Vandenbrande een wetsvoorstel ingediend.

Bij de herstelwet van 22 januari 1985 werden een beperkt aantal supplementaire verbeteringen aangebracht onder meer wat betreft de sociale clausule en de in acht te nemen opzegtermijnen. Inmiddels werd ook gedurende drie jaar de stijging van de huurprijs beperkt, parallel met de loonmatiging. Sedert begin 1988, tot de voorlopige wet op de bescherming van de gezinswoning van 22 december 1989, was er inzake beperking van de beëindigingsmogelijkheden van de huur in feite slechts een uiterst summiere regeling voorhanden. De wet van vorig jaar was tijdelijk en voerde gedurende een welomschreven periode een vorm van woonzekerheid in, ter voorkoming van welbepaalde wantoestanden. De huurcontracten werden verlengd tot 1 januari 1991 en alle lopende opzeggingen werden met een jaar opgeschort. Vanaf 1 september 1989 werden alle huurverhogingen boven de index (ook na verkoop) terugvorderbaar, en de onroerende voorheffing kon niet meer ten laste van de huurder worden gelegd.

Sedert 1920 zijn er talrijke tijdelijke huurwetten in vogue geweest. Ze hielden vooral een tijdelijke blok-

blocage momentané de l'un ou l'autre aspect de la relation bailleur-preneur, et, dans la plupart des cas, du loyer. Lorsque ces lois étaient, par la suite, assouplies, il en résultait à chaque fois des mouvements de rattrapage, et parfois des situations chaotiques et des perturbations du marché. C'est la raison pour laquelle l'élaboration de lois provisoires sur les loyers ne se justifie que dans des circonstances exceptionnelles. Il importe en effet, lorsque l'on conçoit un système qui est censé devenir définitif, de trouver un équilibre maximum entre les intérêts et attentes légitimes des deux parties contractantes. La plupart des bailleurs attendent avant tout un rendement normal de leur placement et ont donc également intérêt à ce qu'il y ait une certaine stabilité. La plupart des preneurs, à l'exception de ceux qui préfèrent une certaine mobilité (par exemple, les jeunes mariés qui attendent l'acquisition d'une propriété) souhaitent avant tout bénéficier d'une sécurité de logement pendant une certaine période.

C'est sous cet angle que le projet à l'examen doit être considéré.

Le projet paraît en tout cas positif dans la mesure où il prévoit que la maison de rapport qui sert de résidence principale au locataire requiert une protection spéciale, comme c'est le cas pour les baux commerciaux et les baux à ferme.

Il faut également se réjouir qu'il soit précisé explicitement qu'une telle habitation doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Le principe selon lequel ce type d'habitation fait l'objet d'un bail de neuf ans devrait garantir la sécurité de logement. Ce principe est toutefois largement nuancé par l'article 3, § 2, de la nouvelle section II insérée par l'article 2 du projet, qui autorise le bailleur à mettre fin au bail, à la fin de chaque triennat, pour des raisons bien déterminées, et surtout par l'article 3, § 3, de cette section, qui l'autorise en quelque sorte à racheter la sécurité de logement à tout moment moyennant le versement d'une indemnité. Le preneur désireux de partir peut également user de la faculté de mettre fin au bail de manière anticipée. On peut admettre que le preneur doive payer une indemnité lorsqu'il use de cette faculté pendant les trois premières années du bail, puisque les espérances légitimes de rentabilité du bailleur sont compromises par la résiliation anticipée du bail.

Certaines dispositions relatives à la fixation du loyer traduisent le souci de préserver la rentabilité normale du bien loué. Le membre n'est pas favorable à une fixation externe du loyer de base (par exemple, par l'application d'un quotient forfaitaire au revenu cadastral).

Il marque son accord sur la généralisation de l'indexation et sur la possibilité d'une révision triennale du loyer si des éléments objectifs la justifient. Le régime souple qui est prévu en ce qui concerne la possibilité de préavis après aliénation est une bonne for-

kering in van één of ander aspect van de huurrelatie, meestal de huurprijs. Wanneer daarna opnieuw een versoepeling werd toegestaan gaf dit telkens aanleiding tot inhaalbewegingen, soms tot chaotische toestanden en marktverstoringen. Tijdelijke huurwetten zijn derhalve slechts in uitzonderlijke omstandigheden gerechtvaardigd. Het komt er immers op aan om bij het ontwerpen van een als definitief bedoeld systeem, een maximaal evenwicht te vinden tussen de rechtmatige belangen en verwachtingen van beide betrokken contracterende partijen. De meeste verhuurders wensen in de eerste plaats een normaal rendement van hun belegging, en hebben dus ook belang bij stabiliteit. De meeste huurders, behoudens zij die zelf opteren voor een zekere mobiliteit (bijvoorbeeld jonggehuwden in afwachting van een eigendomsverwerving) wensen in de eerste plaats woonzekerheid gedurende een bepaalde periode.

Onderhavig wetsontwerp moet vanuit dit oogpunt worden beoordeeld.

Positief lijkt in ieder geval de erkenning dat de huurwoning die het gezin tot hoofdverblijfplaats dient een speciale bescherming nodig heeft, zoals ook de handelshuizen en de landpacht een extra bescherming genieten.

Eveneens positief lijkt de uitdrukkelijke bevestiging dat dergelijke woning moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Het principe dat voor dergelijke woningen normaal een contract van 9 jaar wordt afgesloten, komt tegemoet aan de vraag naar woonzekerheid. Dit principe wordt echter in sterke mate genuanceerd door artikel 3, § 2 van de nieuwe afdeling II, ingevoegd bij artikel 2 van het ontwerp dat de verhuurder toelaat voor welbepaalde redenen na iedere periode van 3 jaar de huur op te zeggen, en vooral door artikel 3, § 3, van deze afdeling dat hen toelaat op ieder ogenblik de woonzekerheid als het ware af te kopen mits betaling van een vergoeding. Ook de huurder die mobiliteit wenst, kan gebruik maken van een tussentijdse opzegmogelijkheid. Het feit dat de huurder een schadevergoeding moet betalen wanneer hij van dit recht gebruik maakt tijdens de eerste 3 jaar van de overeenkomst kan worden aanvaard. De gerechtvaardigde rentabiliteitsverwachtingen van de verhuurder komen door een vervroegde opzegging immers in het gedrang.

In een aantal bepalingen over de vaststelling van de huurprijs komt de doelstelling om de normale rentabiliteit te vrijwaren tot uiting. Het lid is geen voorstander van het extern vaststellen van de basishuurprijs (bijvoorbeeld door op het kadastraal inkomen een forfaitair quotiënt toe te passen).

Hij gaat akkoord met de veralgemening van de indexering en met de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening van de huurprijs indien objectieve elementen dit verantwoorden. Ook de soepele regeling van de opzegmogelijkheid na vervreemding is een verant-

mule, qui évite que toute vente implique nécessairement la notification préalable d'un préavis par le vendeur.

Bien que le projet à l'examen réponde dans ses grandes lignes et en ce qui concerne les principes qui le sous-tendent, aux préoccupations de son groupe et paraisse équilibré, le membre annonce qu'une série de questions précises seront néanmoins posées au cours de la discussion des articles. Les réponses pourraient faire apparaître la nécessité de présenter un certain nombre d'amendements. Il estime par exemple qu'il conviendrait de prévoir des garanties de manière à éviter que la loi soit contournée systématiquement par la conclusion de contrats à durée déterminée. Les articles qui concernent la sous-location et les baux à la rénovation pourraient aussi se prêter tout particulièrement au contournement de la loi s'ils ne sont pas assortis de garanties.

*
* *

L'intervenant suivant critique l'intitulé du projet. Celui-ci indique en effet d'emblée quels sont les intérêts qui priment.

Par la protection du logement familial, on entend la protection du locataire. Il propose dès lors de formuler l'intitulé comme suit : projet de loi relatif aux baux à loyer. La notion de bail à loyer est compréhensible et acceptable par chacun, au même titre que celle de bail à ferme ou de bail commercial.

Par ailleurs, le projet à l'examen utilise des notions qui, en raison de leur imprécision, donneront assurément lieu à des contestations devant le juge. C'est ainsi que l'on ne peut établir clairement ce qu'il faut entendre par « résidence principale » ou « circonstances modifiées ». Le projet est trop strict et limite la liberté contractuelle des parties, qui ont toutes deux intérêt à contourner la loi. On doit se garder de créer une situation similaire à celle qu'a engendrée la loi sur le bail à ferme. Cette dernière loi est en effet mauvaise tant pour le preneur que pour le bailleur, ce qui a provoqué l'apparition d'une série de pratiques illicites.

On connaît en effet des cas où le bailleur exige du preneur une sorte de « pas de porte » qui représente parfois dix fois le loyer légal. Une situation similaire pourrait également résulter du projet à l'examen. De nombreux propriétaires ne voudront plus conclure que des baux écrits de moins de trois ans et le locataire devra payer un dédommagement important en cas de renon anticipé.

Dans son exposé introductif, le Ministre a parlé de « soupapes ». Or, si ces possibilités de dérogation sont largement exploitées, la loi manquera son objectif, qui est d'assurer un rapport normal au bailleur et la sécurité de logement du preneur.

woorde formule, die toelaat dat niet noodzakelijk iedere verkoop aanleiding is tot een voorafgaande opzegging vanwege de verkoper.

Hoewel dit ontwerp in grote lijnen, en in zijn basisprincipes, aan de bekommernissen van zijn fractie beantwoordt en evenwichtig lijkt te zijn, kondigt het lid aan dat in de artikelsgewijze bespreking nog een aantal preciese vragen zullen worden gesteld. Uit de antwoorden zal misschien blijken dat een aantal amendementen noodzakelijk zijn. Hij meent bijvoorbeeld dat waarborgen moeten worden ingebouwd opdat de wet niet stelselmatig zou worden omzeild door middel van het afsluiten van contracten van bepaalde duur. Ook de artikelen die betrekking hebben op de onderverhuur, en op de renovatiecontracten zouden zonder waarborgen de aanleiding tot uitholling van de wet zelf kunnen worden.

*
* *

De volgende spreker heeft kritiek bij het opschrift van het ontwerp. Daaruit kan reeds worden afgeleid welke belangen primeren.

Met « de bescherming van de gezinswoning » wordt « de bescherming van de huurder » bedoeld. Hij stelt voor om te schrijven « wetsontwerp over de huishuur ». De « huishuur » is voor iedereen duidelijk en een aanvaardbaar begrip, zoals landpacht of handelshuur.

Verder worden in dit ontwerp begrippen gehanteerd die omwille van hun vaagheid zeker tot betwistingen voor de rechter zullen aanleiding geven. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk wat verstaan wordt onder « hoofdverblijfplaats » of « gewijzigde omstandigheden ». Het ontwerp is te streng en beknot de contractuele vrijheid van de partijen die er beide belang bij hebben om de wet te omzeilen. Men hoede er zich voor om een gelijkaardige toestand als ingevolge de pachtwet te creëren. Laatstgenoemde wet is namelijk zowel voor de pachter als voor de verpachter slecht, wat een zwart circuit heeft doen ontstaan.

Er zijn praktijken bekend waarbij de verpachter een soort « intredegeld » om te mogen pachten vraagt, dat soms het tienvoudige van de wettelijke pacht prijs bedraagt. Onderhavig ontwerp zou ook iets dergelijks tot gevolg kunnen hebben. Vele eigenaars zullen nog alleen met geschreven contracten van minder dan drie jaar verhuren en de huurder zal bij een voortijdige opzegging een zware vergoeding moeten betalen.

De Minister had het in zijn inleidende uiteenzetting over de « uitlaatkleppen ». Welnu, zo deze afwijkingsmogelijkheden op grote schaal zullen worden gebruikt zal de wet het beoogde doel, samengevat als het verzekeren van een normale opbrengst voor de verhuurder en woonzekerheid voor de huurder, missen.

Enfin, le Ministre a évoqué le déclin du marché immobilier. Des mesures de soutien ont-elles été prises et dans l'affirmative, lesquelles ?

L'intervenant suggère de mener une autre politique de primes, de réduire la TVA et d'accroître la déductibilité des intérêts.

*
* *

Au nom de son groupe, l'intervenant suivant espère que le débat consacré à ce très important projet sera constructif de manière à ce que la loi puisse être adoptée par une large majorité de parlementaires.

Comme l'intervenant précédent, l'orateur émet des réserves à propos de l'intitulé du projet. Les termes « protection du logement familial » évoquent le « droit au logement ». Ainsi que le Ministre l'a fait observer dans son exposé introductif, l'autorité nationale n'est pas compétente pour assurer la protection de ce droit, qui relève désormais des Régions. Tel n'est d'ailleurs pas l'objectif du projet, même si l'intitulé laisse entendre que ce n'est pas la qualité des parties, mais bien l'objet du contrat qui détermine les règles juridiques applicables.

Il n'en demeure par moins que le champ d'application du projet est mal défini. La notion de résidence principale doit en tout cas être précisée.

Le projet à l'examen vise à établir une situation équilibrée qui garantisse au mieux la sécurité du preneur.

Le membre craint que les auteurs du projet n'aillent trop loin en établissant le principe du bail de neuf ans. Cette règle ne finira-t-elle pas par se retourner contre le locataire ? Ne fera-t-on pas un usage immodéré des possibilités de dérogation, ce qui aura pour effet de rendre la loi inopérante ?

Il est normal que le bailleur puisse résilier le bail s'il souhaite effectuer d'importants travaux de transformation ou si lui-même ou sa famille souhaite occuper le bien loué.

Toutefois, la disposition prévoyant que le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment moyennant le versement d'une indemnité va trop loin. Que reste-t-il, dans ce cas, de la sécurité de logement ?

Le juge de paix peut également accorder des dérogations à la loi. Celles-ci sont utiles pour protéger certaines catégories de personnes, par exemple les personnes âgées.

L'interdiction de céder le bail constitue un autre point positif du projet. L'intervenant estime que cette interdiction permet d'éviter des abus qui pourraient engendrer une méfiance générale du bailleur à l'égard des locataires. La sous-location est en revanche autorisée. Le projet doit toutefois apporter des éclaircissements à ce sujet. Le bailleur peut-il par exemple exiger d'« agréer » préalablement le sous-locataire ou le

Tenslotte s'exprime le Ministre encore sur la faiblesse de la marché immobilier. Worden ondersteunende maatregelen ondernomen en zo ja, welke ?

De spreker suggereert een ander premiebeleid, de vermindering van de BTW en een grotere aftrek van de interesten.

*
* *

Namens zijn fractie zegt een volgende spreker te hopen dat het debat over dit zeer belangrijk ontwerp constructief zal zijn zodat de wet voor een ruime meerderheid van de parlementairen aanvaardbaar wordt.

Zoals de vorige spreker heeft ook dit lid bedenkingen bij het opschrift van het ontwerp. Met de « bescherming van de gezinswoning » wordt verwezen naar het « recht op woonst ». Zoals de Minister reeds in zijn inleidende uiteenzetting vermeldde is niet de nationale overheid bevoegd voor de verwezenlijking of de bescherming van dit recht, maar wel de gewestelijke overheid. Overigens is dat ook niet het beoogde doel, al suggereert het opschrift dat niet de hoedanigheid van de contracterende partijen maar wel het voorwerp van de overeenkomst bepaalt welke rechtsregels van toepassing zijn.

Toch is het toepassingsgebied van dit wetsontwerp onvoldoende gedefinieerd. De term hoofdverblijfplaats moet zeker geëxpliciteerd worden.

Het wetsontwerp beoogt een evenwichtige toestand te realiseren die de woonzekerheid van de huurder het best waarborgt.

Het lid vreest dat het principe van de 9-jarige overeenkomst te ver gaat. Gaat deze regel zich uiteindelijk niet tegen de huurder keren ? Zal er niet overmatig gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken, zodat de wet wordt uitgehold ?

Het is normaal dat de verhuurder de huur kan opzeggen zo hij belangrijke verbouwingswerken wenst te doen of zo hij of zijn familie het verhuurde goed zelf willen bewonen.

Te verregaand is echter de bepaling dat de verhuurder, mits betaling, het contract te allen tijde kan verbreken. Wat blijft er nog over van de woonzekerheid ?

De vrederechter kan eveneens afwijkingen op de wet toestaan. Dat is nuttig om bepaalde categorieën van personen, bijvoorbeeld bejaarden, te beschermen.

Een ander positief punt in onderhavig ontwerp is het verbod tot overdracht van de overeenkomst. De spreker meent dat aldus misbruiken worden vermeden die een algemeen wantrouwen van de verhuurder jegens de huurders tot gevolg kunnen hebben. De onderhuur is daarentegen toegestaan. Het ontwerp moet in deze materie echter verduidelijkingen aanbrengen. Kan de verhuurder bijvoorbeeld een vooraf-

preneur peut-il sous-louer à n'importe qui ? L'intervenant estime que la formule de l'agrément préalable est la plus justifiée pour les deux parties.

L'intervenant estime enfin qu'un certain nombre de mesures prévues par le projet, telles que l'indexation et la révision du loyer par le juge, sont positives. En ce qui concerne les dispositions transitoires, certaines précisions devront cependant être apportées au cours des discussions qui suivront.

*
* *

Un membre lit à la page 3 de l'exposé des motifs que le Gouvernement a souhaité s'entourer de plusieurs spécialistes pour rédiger le projet de loi à l'examen. Le Ministre pourrait-il préciser de quels spécialistes il s'agit ? Quelles ont été leurs conclusions et ont-elles été approuvées à l'unanimité ? Il existe à sa connaissance une note de minorité des spécialistes consultés par le Gouvernement.

Le membre propose que la Commission entende plusieurs groupements d'intérêts avant d'entamer la discussion, ce qui permettrait de constater que le projet de loi à l'examen ne fait pas l'unanimité. (La discussion et les votes concernant ce type de question préalable ont été repris au début de la discussion générale).

Il cite un article paru dans *Le Vif-l'Express* (26 octobre-1^{er} novembre 1990), qui se fait l'écho de nombreuses critiques fondamentales, émises par M. G. H. Beauchier, avocat.

Cet avocat, défenseur des locataires, a étudié toutes les moutures du projet de loi. Malgré la volonté évidente de renforcer le droit à l'habitat, à la première résidence, le texte finit par se révéler nuisible pour les locataires, tout en limitant singulièrement, pour les propriétaires, le principe juridique de l'autonomie de la volonté (clé de voûte de la liberté de contracter).

En outre, le projet n'est pas clair. Il contient des dispositions qui n'ont guère de sens. La protection du locataire, au niveau de la durée, est illusoire. En admettant que le bailleur peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité, on consacre le droit du plus fort.

L'examen du projet sera bâclé. Pourquoi ne pas prendre son temps et prolonger jusqu'en 1991 la législation transitoire actuelle, qui n'est pas mauvaise ?

On favorise le marché spéculatif. Le compromis peut être la chose la plus exécutable. Il faut élaborer un véritable droit au logement, à partir d'une large concertation et sans reprendre d'une main ce que l'on donne de l'autre.

gaandelijke « erkenning » van de onderhuurder vragen of mag aan om het even wie worden onderverhuurd ? Volgens de spreker is een voorafgaandelijke erkenning de meest interessante formule voor beide partijen.

De spreker meent tenslotte dat een aantal punten zoals de indexaanpassing en de mogelijkheid tot herziening door de rechter positief zijn. Wat de overgangsbepaling betreft zal echter nog een en ander, tijdens de bespreking die volgt moeten verduidelijkt worden.

*
* *

De Regering zou zich voor het opstellen van onderhavig wetsontwerp met verscheidene deskundigen omringd hebben, zo leest *een lid* op blz. 3 van de memorie van toelichting. Kan de Minister meedelen over welke deskundigen het gaat ? Welke waren hun besluiten en werden die eenparig goedgekeurd ? Bij zijn weten bestaat er een minderheidsnota van de door de Regering geraadpleegde experts.

Het lid stelt voor dat de Commissie verschillende belangengroepen zou horen vooraleer de bespreking aan te vatten. (De bespreking en de stemmingen over verscheidene dergelijke voorafgaande kwesties zijn weergegeven bij het begin van de algemene bespreking.) Daaruit zou blijken dat er nogal wat onenigheid bestaat over onderhavig wetsontwerp.

Hij citeert uit een artikel, verschenen in *Le Vif-l'Express* (26 oktober-1 november 1990) dat heel wat kritiek bevat, uitgeoefend door de heer G. H. Beauchier, advocaat.

Die advocaat heeft als verdediger van de huurders alle versies van het wetsontwerp bestudeerd. Hoewel duidelijk blijkt dat men het recht op wonen, het recht op een eerste woonplaats wil verstevigen, valt de tekst uiteindelijk toch nadelig uit voor de huurders en wordt tegelijkertijd het rechtsbeginsel van de wilsautonomie (sluitsteen van de vrijheid om overeenkomsten te sluiten) voor de eigenaar heel erg beknot.

Voorts is het ontwerp onduidelijk. Het bevat een aantal bepalingen die vrij zinloos zijn. De bescherming van de huurder is wat de duur betreft een illusie. Aangezien de verhuurder op elk ogenblik de overeenkomst kan beëindigen op voorwaarde dat hij zes maanden van te voren opzegt en een vergoeding betaalt, wordt het recht van de sterkste tot regel gemaakt.

Het onderzoek van het ontwerp wordt kunst- en vliegwerk. Waarom niet rustig de tijd nemen en ondertussen de huidige overgangswet, die helemaal niet slecht is, tot in 1991 verlengen ?

Dit ontwerp bevordert de vastgoedspeculatie. Soms kan een compromis de meest verfoeilijke oplossing zijn. Een daadwerkelijk recht op wonen kan slechts het resultaat zijn van ruim overleg, waarbij de ene hand niet kan terugnemen wat de andere geeft.

Le fait que deux groupements d'intérêts opposés, à savoir la Fédération nationale des propriétaires de Belgique et le Rassemblement pour le droit à l'habitat, ont conclu un protocole d'accord rejetant le projet de loi est d'ailleurs significatif. Ces deux groupements déclarent qu'une matière aussi importante exige un examen approfondi et ne peut être traitée dans la précipitation par le Parlement. Ils souhaitent rédiger eux-mêmes une proposition de loi en remplacement du projet à l'examen et demandent que la loi actuelle soit prorogée entre-temps.

Plusieurs membres contestent ce point de vue. S'il est vrai qu'une prorogation de la loi actuelle permettrait au Parlement de travailler dans de meilleures conditions, le législateur ne peut toutefois déléguer ses attributions et il ne paraît dès lors pas souhaitable d'attendre les textes rédigés par des groupements d'intérêts.

Le membre émet encore un certain nombre de remarques quant au fond. Le fait d'imposer une durée de neuf ans revient en fait à bloquer les baux. Sous prétexte de remédier aux abus existants, le Gouvernement a élaboré un projet énonçant des règles très strictes qui ne satisfait personne. Cette manière de procéder est antidémocratique, voire dangereuse.

Les dispositions du présent projet ont, dès à présent, un effet négatif sur les prix du secteur immobilier, qui sont déjà à la baisse. La procédure à suivre pour libérer le bien loué effraie en effet les investisseurs.

Le projet à l'examen se révèle globalement favorable au locataire, comme le prouvent par exemple les dispositions relatives à la garantie, à la révision du loyer par le juge et à l'état du bien loué.

Un certain nombre de modifications légales adoptées au cours des dernières années avaient pourtant permis d'assurer une protection convenable au locataire.

L'intervenant rappelle enfin que MM. Gol, Foret et Draps ont déposé une proposition de loi visant à modifier le Code civil en matière de bail à loyer (Doc. n° 1341/1), proposition qu'il convient de considérer comme une contribution positive à la discussion relative à la location de logements.

*
* *

Mme Vogels commente sa proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les contrats de louage et tendant à sauvegarder le droit au logement par la réglementation des loyers et la protection du locataire-occupant (n° 959/1-88/89).

La proposition de loi qui a été déposée le 11 novembre 1989 se fonde sur les mêmes principes politiques que les propositions visant à inscrire le droit au logement dans la Constitution.

Het is overigens tekenend dat twee tegenstrijdige belangengroepen, met name de nationale vereniging van eigenaars en de vereniging van het recht op wonen een protocolakkoord hebben afgesloten waarin het wetsontwerp wordt verworpen. Zij verklaren dat een dusdanig belangrijke materie niet door het Parlement mag worden gejaagd, maar een grondige bespreking vereist. Zij wensen zelf een wetsvoorstel op te stellen ter vervanging van onderhavig ontwerp en vragen dat de huidige wet ondertussen zou worden verlengd.

Verscheidene leden zijn het daar niet mee eens. Een verlenging van de huidige wet kan nuttig zijn om het Parlement de tijd te geven om zijn werk grondig te doen. De wetgever mag zijn verantwoordelijkheid echter niet uit handen geven en het lijkt bijgevolg niet aangewezen om te wachten op wetsvoorstellen uitgaande van belangengroepen.

Het lid heeft nog een aantal bemerkingen ten gronde. Het opleggen van huurovereenkomsten met een looptijd van negen jaar komt in feite neer op een blokkering van de huurovereenkomsten. Onder het voorwendsel bestaande misbruiken tegen te gaan, heeft de Regering een zeer streng ontwerp gemaakt dat niemand tevreden stelt. Dat is ondemocratisch en zelfs gevaarlijk.

De besprekingen van onderhavig ontwerp hebben nu reeds een negatief effect op de reeds dalende prijzen in de immobiliënsector. De procedure om het goed vrij van bewoning te maken, schrikt de investeerders af.

Een totaalbalans van onderhavig ontwerp valt ten voordele van de huurder uit. De bepalingen betreffende de waarborg, de herziening door de rechter en de staat van het gehuurde goed zijn daar voorbeelden van.

De huurder werd door een aantal wetswijzigingen in de afgelopen jaren nochtans al behoorlijk beschermd.

De spreker verwijst tenslotte naar het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (Stuk n° 1341/1) van de heren Gol, Foret en Draps dat als een positieve bijdrage tot de discussie over de huishuur moet worden beschouwd.

*
* *

Mevrouw Vogels verstrekt de volgende toelichting bij haar wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid (n° 959/1-88/89).

Het wetsvoorstel dat op 11 november 1989 werd ingediend is geïnspireerd door dezelfde politieke principes als de voorstellen om het recht op wonen in de grondwet in te schrijven.

Le droit au logement doit être garanti. Tous les responsables politiques sont concernés par la réalisation de cet objectif, même s'ils n'exercent qu'une influence indirecte (par exemple par le biais de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire) sur la relation entre le preneur et le bailleur.

La sécurité du droit au logement ne peut exister sans respecter au moins trois principes :

1. pouvoir accéder au logement à un juste prix, non abusif;
2. pouvoir s'y maintenir, en limitant les augmentations arbitraires et abusives de loyers;

3. pouvoir s'assurer du maintien dans le logement en limitant les possibilités d'expulsion, notamment par de nouveaux propriétaires.

On constate ces derniers temps une hausse des loyers. A Bruxelles et dans les environs de la capitale, le phénomène s'explique par l'afflux de fonctionnaires européens; à Anvers, par une hausse de la demande de logements à louer consécutive à des projets de rénovation et à des campagnes publicitaires menées par l'administration de la ville (par exemple, « stad aan de stroom »).

La maîtrise des loyers constitue un aspect de la politique sociale. Vu la part plus importante prise par les loyers dans le calcul de l'indice des prix, elle constitue également un élément de la politique économique.

Vu son importance sociale fondamentale pour la qualité de la vie et la sécurité d'existence, on ne peut plus considérer que le logement puisse être assimilé et traité comme tout autre type de placement financier de l'épargne, destiné logiquement à en retirer le maximum de profit. En principe, le logement est destiné à être occupé personnellement par son propriétaire.

Au-delà de la juste rétribution du capital investi, et/ou du risque lié au type de placement de l'épargne considéré, le placement immobilier, notamment en logements, ne devrait plus être considéré comme un placement financier comme les autres.

Les conséquences sociales liées au marché de ce type de biens imposent de le considérer autrement, et fonde la légitimité d'un encadrement des prix et des revenus que l'on peut en retirer à titre privé.

Il se fait, en outre, que dans de nombreux cas, des propriétaires peuvent augmenter leurs loyers à cause de la plus-value qu'a pris leur logement pour des raisons entièrement étrangères à leur propre gestion ou intervention. Il s'agit de plus-values de localisation géographique et d'environnement qui sont liées à l'action des pouvoirs publics ou de tiers, facteurs externes dont ils peuvent s'approprier les dividendes sans aucune dépense ou travail propre. Il s'agit clairement, et au sens propre du terme, d'un enrichissement sans cause.

Het recht op wonen moet afdwingbaar worden. Alle beleidsverantwoordelijken staan in voor de realisatie ervan, zelfs indien ze onrechtstreeks (bijvoorbeeld via ruimtelijke ordening en stedenbouw) de relatie tussen huurder en verhuurder beïnvloeden.

De woonzekerheid is slechts gewaarborgd wanneer met minstens drie principes rekening wordt gehouden :

1. het betrekken van een woning tegen een redelijke prijs;
2. het blijven bewonen van die woning waarbij willekeurige en buitensporige huurprijstijgingen worden beperkt;

3. een gewaarborgde woonzekerheid door de mogelijkheden van uitzetting, met name door nieuwe eigenaars, te beperken.

De huurprijzen gaan de laatste tijd de hoogte in. In Brussel en omgeving wordt dit fenomeen verklaard door de toevloed van EG-ambtenaren; in Antwerpen stijgt de vraag naar huurwoningen door renovatieprojecten en publiciteitscampagnes van het stadsbestuur (b.v. stad aan de stroom).

De beheersing van de huurprijzen is een onderdeel van het sociaal beleid. Gelet op het gestegen aandeel van de huurprijzen in de indexkorf is het tevens een element van het economisch beleid.

Daar een woning van wezenlijk sociaal belang is voor de kwaliteit van het leven en de bestaanszekerheid, kan ze niet op dezelfde voet geplaatst of behandeld worden als elke andere financiële belegging van spaargelden, die in de regel steeds bedoeld is om een zo hoog mogelijk rendement te verwezenlijken. In beginsel wordt een woning bewoond door de eigenaar ervan.

Onder meer wegens de verschillen op het stuk van de al dan niet billijke vergoeding van het geïnvesteerde kapitaal en/of het risico dat aan deze beleggingsvorm verbonden is, zou de belegging in onroerende goederen, in het bijzonder in woningen, niet meer mogen worden beschouwd als een andere financiële belegging.

De sociale gevolgen van de handel in dit soort goederen nopen ons tot een andere aanpak ervan en wettigen het uitwerken van een reglementering op het stuk van de prijzen en van de inkomsten die men daardoor als particulier kan verwerven.

Bovendien gebeurt het vaak dat eigenaars hun huurprijzen kunnen verhogen omdat het verhuurde pand in waarde gestegen is om redenen die helemaal niets te maken hebben met de wijze waarop zij hun eigendom beheerd hebben. De meerwaarde is vaak het gevolg van de geografische ligging of van omgevingsfactoren die in verband staan met het beleid van de overheid of van derden, met andere woorden van externe factoren die de eigenaars ten goede komen zonder dat zij daarvoor uitgaven hebben moeten doen of zelfs hebben moeten werken.

Une politique régionale de rénovation urbaine peut même avoir un effet d'éviction sur le plan social.

Cela signifie que la classe sociale peu aisée qui habite un quartier susceptible d'être rénové en est progressivement chassée dès que le quartier est devenu plus attrayant pour les locataires ou investisseurs disposant de moyens financiers importants.

Les principales caractéristiques de la proposition de loi sont les suivantes :

— Cette proposition restructure la législation en matière de contrats de louage de manière à en accroître la lisibilité et la transparence.

— La proposition contient aussi diverses dispositions nouvelles qui consolident et adaptent aux réalités d'aujourd'hui les exigences sociales du droit au logement, telles que les dispositions prévoyant le bail-rénovation, la double garantie réciproque à déposer par le bailleur et le preneur, les possibilités spéciales de prorogation du bail pour les personnes âgées ou handicapées, ou le droit de préemption ouvert au locataire en cas de vente de l'immeuble loué.

— La création de commissions locatives, à l'instar du système hollandais ou canadien québécois, assure par ailleurs un meilleur accès à la justice, et une procédure plus souple de conciliation et d'arbitrage pour le règlement du contentieux locatif (qui est important). Ce système allégera le travail des justices de paix. Le juge de paix reste bien sûr compétent pour les recours et les décisions à prendre en équité ou sur la base de problèmes sociaux spécifiques (prorogations, indemnités, résiliation pour motif grave ou faute du locataire,...)

— Il convient de tenir compte de la valeur d'usage d'un bien et non de sa valeur marchande.

— Il convient de lutter contre la spéculation.

Quatre principes sous-tendent le dispositif de la proposition de loi :

1. Le calcul du loyer est basé sur un loyer de base raisonnable et fixe. Le loyer initial normal tient compte du montant du revenu cadastral brut indexé du logement. La proposition de loi préconise une solution à mi-chemin entre la fixation du loyer par voie d'autorité et la liberté totale en matière de formation du prix. Le loyer de base tient compte des conditions du marché puisqu'il est couplé au revenu cadastral du logement. (Les parties peuvent convenir d'une augmentation ou diminution de 15 % de ce loyer de base.

2. Le loyer initial de départ peut être indexé annuellement.

3. La différence nette établie entre le prix du bail (loyer) et le montant justifié des charges et frais incombant à chacun (charges de consommation, frais pour services rendus, débiteur de l'impôt immobilier...), et le montant de la somme d'argent déposée

Een regionaal beleid van stadsvernieuwing kan zelfs een sociaal verdringingseffect hebben.

Dat betekent dat de lagere sociale klasse die een buurt die voor renovatie in aanmerking komt bewoont, daaruit langzaam verdreven wordt zodra de buurt aantrekkelijker geworden is voor kapitaalkrachtige huurders of investeerders.

Het wetsvoorstel vertoont de volgende basiskennmerken :

— De wetgeving op de huurovereenkomsten wordt geherstructureerd zodat de leesbaarheid en de transparantie worden vergroot.

— Het voorstel bevat ook diverse nieuwe bepalingen die de sociale eisen in verband met het woonrecht aanpassen aan de werkelijkheid van vandaag, zoals bijvoorbeeld de bepalingen over de huurovereenkomst voor renovatie, de wederzijdse dubbele waarborgsom die zowel door de huurder als door de verhuurder moet worden gestort, de buitengewone mogelijkheden van verlenging van de huurovereenkomst voor bejaarden of gehandicapten of het recht van voorkoop van de huurder bij verkoop van het verhuurde pand.

— De invoering van huurcomités naar het voorbeeld van het in Nederland en het Canadese Quebec gangbare systeem, zal de drempel om naar de rechtbank te stappen verlagen en leiden tot een soepelere procedure inzake de vezoening en de arbitrage op het belangrijke gebied van de huurgeschillen. Dit systeem zal het werk van de vrederechten verlichten. De vrederechter blijft wel degelijk bevoegd in beroep en voor de beslissingen waarbij hij uitspraak doet naar billijkheid of op grond van specifieke sociale problemen (verlengingen, vergoedingen ontbinding van de huur om ernstige redenen of door de schuld van de huurder,...)

— De gebruikswaarde en niet de handelswaarde van een goed moet worden beschermd.

— Speculatie moet worden tegengegaan.

Het dispositief van het wetsvoorstel wordt gekenmerkt door vier grote principes :

1. Door de berekening van de huurprijs wordt uitgegaan van een redelijke en vaste basishuurprijs. De normale eerste huurprijs houdt rekening met het bedrag van het geïndexeerde bruto kadastraal inkomen van de woning. Het voorstel kiest een oplossing tussen de bepaling van de huurprijs door de overheid en een vrije prijsvorming. Het marktelement is aanwezig in de basishuurprijs daar deze geënt is op het kadastraal inkomen van de woning. De partijen kunnen de basishuurprijs verminderen of verhogen met 15 %.

2. De basishuurprijs kan jaarlijks worden geïndexeerd.

3. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de huurprijs en het werkelijke bedrag van de lasten en kosten die ten laste van elke partij vallen (verbruikslasten, kosten voor bewezen diensten, verschuldigde onroerende voorheffing). Het bedrag dat

par les deux parties, comme garantie du respect des obligations réciproques (clause contractuelle).

4. En cas de vente de l'immeuble, le nouveau propriétaire, quel qu'il soit, est tenu par les obligations de l'ancien bailleur.

Le projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial dispose que les baux sont conclus pour une durée de neuf années. Aux termes de la proposition de loi, la durée du bail est en principe indéterminée. Les deux formules présentent des avantages.

La proposition de loi prévoit que le bailleur ne peut résilier le bail que pour les trois motifs suivants :

a) Le motif ou la faute grave :

non-paiement du loyer pendant trois mois, non-respect des obligations du preneur (locataire) d'user du bien en bon père de famille, non-respect de la destination du bien loué, ... (art. 1748).

b) Pour motif d'occupation personnelle :

par lui-même ou par des membres de sa proche famille nommément désignés (art. 1749).

c) Pour raison de travaux importants.

La proposition de loi vise en outre à protéger tout particulièrement deux catégories assez vulnérables, à savoir les personnes âgées de 70 ans au moins et les handicapés.

De plus, le maintien dans les lieux est mieux garanti par l'introduction du droit de préemption ouvert au locataire, en cas de vente de l'immeuble par le propriétaire. Ce sont les dispositions applicables dans le cadre du bail à ferme qui sont reprises à cet effet.

Le membre estime que le projet de loi est, dans l'ensemble, négatif :

— une société immobilière n'éprouvera aucune difficulté financière à payer l'indemnité de rupture de bail.

— La possibilité de conclure des contrats pour une durée inférieure à trois ans par dérogation à la règle générale compromet la sécurité du logement.

— La possibilité de revoir le prix du bail après trois ans met en péril la stabilité du contrat. La justice est inaccessible pour une grande partie de la population, de sorte que le bailleur peut profiter de sa position de force économique pour imposer une augmentation du loyer.

— La sous-location n'est pas réglée de manière satisfaisante.

— La prorogation pour circonstances exceptionnelles peut être liée à une augmentation du loyer. Le projet ne résout donc pas le problème des personnes âgées qui sont souvent économiquement faibles et pour qui la sécurité du logement est essentielle.

Le projet est inacceptable par ce qu'il rompt l'équilibre entre la valeur d'usage et la valeur marchande du bien immobilier. Le projet ne consacre pas les prin-

beide partijen op een rekening storten, dient als waarborg voor het naleven van de wederzijdse verplichtingen (contractueel beding).

4. Bij de verkoop van het onroerend goed moet de nieuwe eigenaar, wie hij ook is, de verplichtingen van de vroegere verhuurder naleven.

Het wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning bepaalt dat de huurovereenkomsten voor een termijn van negen jaar worden afgesloten. Volgens het wetsvoorstel wordt de huur in principe afgesloten voor onbepaalde duur. Beide oplossingen hebben voordelen.

Het wetsvoorstel bepaalt dat de verhuurder maar om de drie volgende redenen kan opzeggen :

a) De grove fout of gewichtige reden :

niet-betaling van de huur gedurende drie maanden, niet-naleving van de verplichtingen die de huurder heeft om het gehuurde als een goed huisvader te gebruiken, het niet-respecteren van de bestemming van het gehuurde (art. 1748).

b) Wegens persoonlijk gebruik :

door de eigenaar zelf of door met naam genoemde naaste familieleden (art. 1749).

c) Wegens belangrijke werken.

Bovendien krijgen twee vrij kwetsbare bevolkingsgroepen een bijzondere bescherming, meer bepaald de bejaarden die ten minste 70 jaar oud zijn en de gehandicapten.

Verder wordt het recht om de woning te mogen betrekken gewaarborgd door de invoering van het recht van voorkoop dat de huurder wordt geboden bij een eventuele verkoop van de woning door de eigenaar. Met het oog hierop werden de bepalingen die van toepassing zijn in het kader van de pacht overgenomen.

Volgens het lid is het bilan van onderhavig wetsontwerp overwegend negatief :

— Een immobiliënmaatschappij zal geen enkel financieel probleem hebben om de schadevergoeding wegens het verbreken van de huurovereenkomst te betalen.

— De woonzekerheid wordt bedreigd door de contracten van minder dan 3 jaar die, in afwijking op de algemene regel, mogen worden afgesloten.

— De mogelijkheid om na 3 jaar de huurprijs te herzien ondergraaft de stabiliteit van het contract. Voor een belangrijk deel van de bevolking is de drempel van de rechtbank te hoog zodat de verhuurder zijn economische machtspositie kan aanwenden om een prijsverhoging af te dwingen.

— De onderverhuur is niet op bevredigende wijze geregeld.

— de verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan worden gekoppeld aan een verhoging van de huurprijs. Dit is dus geen uitweg voor de economisch vaak zwakke bejaarde die behoefte heeft aan woonzekerheid.

Het ontwerp is onaanvaardbaar omdat het evenwicht tussen de gebruikswaarde en de marktwaarde van het onroerend goed wordt verbroken. De

cipes de la sécurité du logement et de la stabilité des loyers et son intitulé « visant à renforcer la protection du logement familial » induit dès lors en erreur.

*
* *

Au nom du groupe PS, votre rapporteur déclare pouvoir souscrire à l'essentiel du projet de loi.

L'augmentation des loyers et la hausse des prix sur le marché immobilier ont contraint le Gouvernement à intervenir. Cette intervention s'est concrétisée dans la loi provisoire sur les loyers du 22 décembre 1989. Cette matière ne peut toutefois être réglée plus longtemps à titre provisoire, mais exige que l'on prenne des mesures d'ordre structurel.

Votre rapporteur renvoie aux exigences en matière de politique du logement qui avaient été formulées à l'époque de la formation du Gouvernement par la Plate-forme « Solidarité en plus, pauvreté en moins » et qui ont inspiré la déclaration relative aux loyers figurant dans l'accord de gouvernement.

Il va de soi que l'intervention des pouvoirs publics sur le marché du logement ne peut entraîner une récession dans l'industrie du bâtiment et, partant, une perte d'emplois.

Contrairement aux partis écologiques, il estime que le droit au logement ne peut être réglé au niveau constitutionnel.

Il partage toutefois leur point de vue lorsqu'ils soulignent la différence qu'il y a entre l'investissement dans le secteur de l'immobilier et l'investissement en valeurs mobilières. Dans ce dernier cas, il est normal d'avoir pour objectif la réalisation à court terme du bénéfice le plus important possible.

Les investissements dans l'immobilier doivent tenir compte de l'implication d'autres personnes et d'autres intérêts sociaux.

Votre rapporteur accorde également une attention particulière à la construction de logements sociaux.

Il propose à cet égard de désigner des « observateurs de l'évolution des loyers ». Ce système est appliqué, par exemple, à Paris et paraît très intéressant. Ce type de mesure relève de la compétence des Régions. Le Code civil ne peut dès lors régler l'ensemble de la problématique des loyers.

En ce qui concerne le projet à l'examen, votre rapporteur formule des réserves en ce qui concerne deux points réglés à l'article 3 de la section II (nouvelle). Le § 3 permet de mettre fin au bail à tout moment moyennant le versement d'une indemnité et le § 5 permet de conclure des baux écrits de courte durée.

Ces deux dispositions compromettent la sécurité de logement.

Votre rapporteur émet par ailleurs des réserves en ce qui concerne la notion de bail à la rénovation. La fixation du loyer doit tenir compte des primes que le

principes van woonzekerheid en vaste huurprijs worden niet gevolgd. Bijgevolg is het opschrift dat de « uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning » aankondigt, misleidend.

*
* *

Uw rapporteur verklaart namens de PS-fractie, het wetsontwerp grotendeels te kunnen bijvallen.

De stijgingen van de huren en van de prijzen op de immobiliënmarkt noodzaakten een overheidsingrijpen dat geconcretiseerd werd door de tijdelijke huurwet van 22 december 1989. Deze materie kan echter niet tijdelijk geregeld blijven maar vereist maatregelen van structurele aard.

Uw rapporteur verwijst naar de eisen inzake woningbeleid die ten tijde van de regeringsvorming door het Platform « Solidarité en plus, pauvreté en moins » werden geformuleerd en die de verklaring betreffende de huur in het regeerakkoord hebben geïnspireerd.

Het overheidsingrijpen op de woningmarkt mag uiteraard geen terugval van de bouwnijverheid en een verlies van werkgelegenheid teweeg brengen.

Anders dan de ecologen meent hij dat het recht op wonen nog niet op het niveau van de grondwet moet worden geregeld.

Hij treedt wel hun standpunt bij over de verschillende aard van de belegging in de vastgoedsector of in roerende waarden. In het laatste geval is het normaal om op korte tijd zoveel mogelijk winst te beogen.

Bij investeringen in woningen moet men rekening houden met de betrokkenheid van andere personen en andere maatschappelijke belangen.

Uw rapporteur heeft ook bijzondere aandacht voor de sociale woningbouw.

In dit verband stelt hij voor om « observators van de evolutie van de huurprijzen » aan te stellen. Dat systeem wordt bijvoorbeeld in Parijs gebruikt en lijkt zeer interessant. Dit soort maatregelen behoort tot de bevoegdheid van de Gewesten. Het Burgerlijk Wetboek kan dus niet de ganse huurproblematiek regelen.

In verband met onderhavig ontwerp heeft uw rapporteur bedenkingen bij twee punten die in artikel 3 van afdeling II (nieuw) worden geregeld. Ingevolge de bepaling van paragraaf 3 wordt het mogelijk de huurovereenkomst te allen tijde te beëindigen mits een schadevergoeding wordt betaald. Paragraaf 5 laat toe om schriftelijke contracten van korte duur op te stellen.

Beide bepalingen ondergraven de woonzekerheid.

Verder heeft uw rapporteur nog een bedenking bij het concept van de huurovereenkomst voor renovatie. De vaststelling van de huurprijs moet rekening houden

propriétaire ou le locataire perçoit pour les travaux de rénovation.

Enfin, le projet doit également protéger les locataires de meublés. Etant donné que le projet est muet sur ce point, il est souhaitable que le Ministre fasse une déclaration à ce sujet.

*
* *

Au nom du groupe SP, un membre se prononce en faveur du projet. Après la série de lois provisoires sur les baux, une approche structurelle de la législation s'imposait.

Le projet assure la protection du locataire en se basant sur l'élément « durée » du bail.

L'intervenant adhère à la philosophie du projet mais souligne néanmoins certaines faiblesses.

Un défaut mineur du projet est l'imprécision avec laquelle la référence à l'usage des lieux est supprimée. Le SP voit cependant une objection majeure dans la libre fixation des prix. Le membre suggère que le loyer soit déterminé par un système de points qui tiendrait compte du revenu cadastral, du confort et de la situation de l'habitation.

Les loyers subissent, à l'heure actuelle, des hausses systématiques et injustifiées dans certaines communes, ainsi qu'il ressort d'une étude de l'AN-HYP publiée dans la Gazet van Antwerpen.

Il est absolument illogique et injustifié que le propriétaire puisse notifier le congé au locataire pour effectuer des transformations importantes, obtenir ensuite une prime à la rénovation de l'administration et finir par louer l'habitation à un prix nettement supérieur.

Enfin, l'intervenant réfute l'argument souvent avancé par l'opposition, selon lequel une loi imposant une réglementation très stricte en matière de loyers aurait une influence négative sur le marché. Tel ne semble en tout cas pas avoir été le cas dans sa commune à la suite de la loi du 22 décembre 1989, qui était stricte elle aussi.

*
* *

L'intervenant suivant fait une remarque d'ordre légistique.

Il estime que la structure du projet est très complexe et propose que les dispositions relatives aux baux à loyer ne fassent pas l'objet d'une numérotation distincte mais que l'on utilise à cet effet un certain nombre d'articles abrogés du Code civil. Il renvoie notamment aux articles 1763 à 1774. Le sous-titre qui se trouve au-dessus de chaque article devrait toutefois disparaître, car il n'est pas d'usage d'utiliser

met premies die de eigenaar of huurder voor de renovatiewerken ontvangt.

Tenslotte moet het ontwerp ook de bescherming beogen van de huurders van gemeubileerde kamers. Aangezien het ontwerp dat nergens vermeldt, is het wenselijk dat de Minister daarover een verklaring aflegt.

*
* *

Een lid spreekt zich namens de SP-fractie in gunstige zin uit over het wetsontwerp. Na de reeks tijdelijke huurwetten was een structurele aanpak van de huurwetgeving noodzakelijk.

De bescherming van de huurder wordt gerealiseerd door in te grijpen op het element « duur » van de overeenkomst.

De spreker treedt het uitgangspunt van het ontwerp bij, maar meent toch op enkele zwakke punten te moeten wijzen.

Een minder belangrijke kritiek betreft de onduidelijkheid over de afschaffing van de plaatselijke gebruiken. De SP heeft evenwel een groot bezwaar tegen de vrije prijszetting. Het lid suggereert dat de huurprijs zou worden bepaald door een puntensysteem waarbij rekening wordt gehouden met het kadastraal inkomen, het comfort en de situering van de woning.

Op dit ogenblik worden in bepaalde gemeenten de huurprijzen systematisch en op een onredelijke wijze de hoogte in gejaagd. Zulks wordt bevestigd in een AN-HYP-studie, verschenen in de Gazet van Antwerpen.

Een totaal onlogische en onrechtvaardige situatie doet zich voor wanneer de eigenaar aan de huurder de opzegging betekent om belangrijke verbouwingswerken te doen, vervolgens een renovatiepremie vanwege het stadsbestuur opstrijkt en daarna de woning aan een veel hogere prijs verhuurt.

De spreker ontkent tenslotte het door de oppositie gebruikte argument dat een strenge huurwet de markt negatief zou beïnvloeden. Althans in zijn gemeente lijkt de strenge wet van 22 december 1989 geen ongunstige invloed op de markt te hebben.

*
* *

Een volgende spreker heeft een opmerking van legistische aard.

Hij vindt dat het ontwerp een zeer ingewikkelde structuur heeft en stelt voor dat de bepalingen betreffende de huishuur geen afzonderlijke nummering zouden krijgen maar dat een aantal opgeheven artikelen van het Burgerlijk Wetboek zouden worden gebruikt. Hij verwijst meer bepaald naar de artikelen 1763 tot 1774. Het trefwoord boven elk artikel moet dan wel weggelaten worden omdat het niet gebruike-

pareils sous-titres dans un Code. Ceux-ci sont par ailleurs le plus souvent superflus puisqu'ils correspondent aux premiers mots de l'article lui-même.

Un membre estime que le projet en discussion constitue une législation équilibrée qui devrait mettre fin au régime des lois d'exception et qui doit donner au locataire une plus grande sécurité d'habitation.

C'est un sujet qui touche la plupart des citoyens et c'est un problème de société.

L'ancienne loi vient à expiration le 31 décembre 1990. Le membre estime que les nouvelles dispositions doivent entrer en vigueur le plus vite possible.

Ce projet visant à protéger le logement familial se veut équilibré, ce qui est difficile vu le fait que les intérêts sont opposés.

Dans le souci de rencontrer au mieux les objectifs définis dans l'exposé des motifs, le membre estime à ce stade de la discussion, devoir formuler un certain nombre d'observations et définir certaines orientations :

1. Dans le cadre de l'objectif de la loi : « la protection du logement familial », il ne faut pas faire dépendre une mesure de droit civil, d'une mesure de droit administratif. Ainsi, le membre estime qu'en ce qui concerne le champ d'application de la loi, le critère d'habitation de *fait* à titre principal de l'immeuble doit être le seul retenu comme condition d'application de la loi. C'est un critère qui permet l'application la plus étendue de la loi, ce qui semble en concordance avec l'objectif poursuivi.

2. Il n'est pas bon d'en rester à des déclarations de principe. En cas de non-respect des intentions énoncées dans l'exposé des motifs des sanctions doivent être précisées dans le texte même du projet, notamment en ce qui concerne l'habitabilité du bien loué.

3. Il est nécessaire d'assurer la juste protection du locataire d'une part et la rétribution équitable de l'investissement du propriétaire d'autre part. Une sécurité juridique doit être assurée au preneur et au bailleur. Toute sanction, d'une sévérité excessive doit être évitée, fût-elle le résultat d'une inadvertance de l'une des parties.

4. Les locataires les plus vulnérables doivent être particulièrement protégés. Une rupture unilatérale d'un contrat de bail par le propriétaire sans motifs à apporter à l'appui de la démarche doit être frappée du versement au bénéfice du preneur d'une indemnité dissuasive.

5. Le membre comprend parfaitement les raisons exposées dans les développements du projet qui peuvent amener un propriétaire à proposer à un preneur un contrat pour une durée n'excédant pas trois ans. Il importe toutefois de bien distinguer, dans le texte de la loi, le cas du preneur qui reste dans les lieux à l'issue du bail d'une durée égale ou inférieure à 3 ans de celui qui conclut un nouveau bail (qui serait

liée à un nouveau contrat de location) et celui qui est lié à un nouveau contrat de location. Overigens zijn deze tussentitels in de meeste gevallen overbodig omdat ze overeenkomen met de eerste woorden van het artikel zelf.

Een lid meent dat het ontwerp dat ter tafel ligt tot een evenwichtige wetgeving zal leiden waarmee aan het stelsel van de uitzonderingswetten een einde komt en de huurder meer woonzekerheid krijgt.

De meeste burgers zijn bij deze aangelegenheid betrokken; ze vormt een maatschappelijk vraagstuk.

De vroegere wet verstrijkt op 31 december 1990. Het lid vindt dat de nieuwe bepalingen zo snel mogelijk in werking moeten treden.

Met het ontwerp tot bescherming van de gezinswoning wordt een evenwicht nagestreefd; dat is niet gemakkelijk daar de belangen haaks op elkaar staan.

Om de in de memorie van toelichting omschreven doelstellingen zo goed mogelijk te vervullen, wil het lid in dit stadium van de bespreking een aantal opmerkingen formuleren en sommige oriëntaties aangeven :

1. Binnen de opzet van de wet « bescherming van de gezinswoning » mag een maatregel van burgerlijk recht niet afhankelijk zijn van een maatregel van bestuursrecht. Over het toepassingsgebied van de wet is het lid derhalve van oordeel dat de vraag of het goed *feitelijk* als hoofdverblijfplaats wordt bewoond, de enige voorwaarde voor de toepassing van de wet mag zijn. De wet krijgt daardoor de ruimste toepassing, wat met de beoogde doelstelling lijkt te stroken.

2. Principiële verklaringen alleen volstaan niet : de tekst zelf van het ontwerp moet preciseren welke straffen worden toegepast indien de in de memorie van toelichting genoemde doelstellingen niet worden nagekomen, met name wat de woonbaarheid van het verhuurde goed betreft.

3. Zowel huurder als verhuurder moeten rechtszekerheid hebben, om de huurder rechtmatig te beschermen enerzijds, de investering van de verhuurder billijk te vergoeden anderzijds. Elke te strenge straf is uit den boze, ook al is ze het gevolg van een onoplettendheid van een van de partijen.

4. De meest kwetsbare huurders moeten extra worden beschermd. Indien een eigenaar eenzijdig een huurovereenkomst verbreekt zonder daarvoor een reden te kunnen opgeven, zou de straf daarvoor een vergoeding van de huurder moeten zijn, die voldoende hoog ligt om als afschrikkingsmiddel te dienen.

5. Het lid heeft alle begrip voor de in de toelichting bij het ontwerp genoemde redenen die een eigenaar ertoe kunnen aanzetten een huurder een overeenkomst van maximum drie jaar voor te stellen. In de wettekst dient evenwel steeds een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen de huurder die na het verstrijken van de huurovereenkomst van drie jaar of minder het goed blijft bewonen en de huurder die na het verstrij-

alors de 9 ans) à l'issue de la première période d'occupation.

6. Dans le cas d'une rupture du contrat de commun accord, ne devrait-on insérer une disposition prévoyant qu'il n'est pas porté préjudice aux modes généraux d'extinction des conventions ?

7. Dans le cadre des accords mutuels entre propriétaires et locataires, il y aurait lieu également de prévoir non seulement une diminution de loyer dans les cas prévus par le projet, mais aussi, le cas échéant, une dispense de loyer.

8. Il faudrait éviter les effets pervers que peuvent engendrer certaines dispositions de l'article 11, qui selon le membre a le tort de donner trop de précision. À titre d'exemple, parmi les circonstances exceptionnelles que peut faire valoir un preneur pour demander une prorogation figure « le grand âge ». Les bailleurs pourraient hésiter à conclure un bail avec des personnes âgées en fonction de cette disposition. Ce n'est certainement pas l'objectif poursuivi, mais bien un risque d'effet pervers. Il faut laisser au juge le soin d'apprécier les « circonstances exceptionnelles ».

M. Foret, co-auteur de la proposition de loi n° 1341/1 (jointe au présent projet) estime que le projet de loi à l'examen présente un grand intérêt et qu'il mérite d'être examiné dans la sérénité et le calme.

Il constate deux erreurs de méthodologie dans l'examen du projet. Premièrement, la Commission travaille dans la précipitation, sous prétexte que la loi sur les loyers actuellement en vigueur n'est que provisoire. On oublie de dire à cet égard que le Gouvernement avait promis de déposer son projet vers la fin du mois de mars 1990, mais qu'il vient seulement de le faire le 19 novembre dernier. Si l'on est à présent pris par le temps, ce n'est donc ni la faute du Parlement, ni, a fortiori, celle de l'opposition. Il n'y a donc pas de raison de déroger à la procédure parlementaire normale, d'autant que la loi provisoire actuellement en vigueur doit de toute manière être prorogée.

Deuxièmement, les procédures de concertation et de consultation des diverses associations concernées par le problème de la location laissent fortement à désirer. L'intervenant précise à cet égard qu'il a lu avec beaucoup d'intérêt le protocole d'accord qui a été transmis à la Commission par certaines de ces associations et qui propose, en plus de la concertation, un calendrier pour des réunions de travail.

Sur le plan du contenu, le projet à l'examen dissimule toute une série d'équilibres soigneusement élaborés, non seulement entre les intérêts des locataires et des bailleurs-propriétaires (ainsi que le Ministre l'a précisé), mais aussi entre les points de vue des différents partis de la majorité. C'est ainsi que le projet reflète notamment toute l'importance attachée

ken van de eerste periode een nieuwe huurovereenkomst sluit (waarvan de duur in dat geval negen jaar bedraagt).

6. Moet voor de gevallen waarin de overeenkomst in onderlinge overeenstemming wordt verbroken niet in een bepaling worden voorzien die voorschrijft dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de algemene regels inzake het verstrijken van overeenkomsten ?

7. In verband met de onderlinge overeenkomsten die tussen eigenaar en huurder worden gesloten, zou niet alleen voor de in het ontwerp bepaalde gevallen in een verlaging van de huurprijs moeten worden voorzien, maar zou de huurder ook zo nodig moeten kunnen worden vrijgesteld van de betaling van de huurprijs.

8. De negatieve gevolgen die uit sommige bepalingen van artikel 11 kunnen voortvloeien, moeten worden voorkomen. Dat artikel bevat, aldus het lid, te veel details. Zo is een van de buitengewone omstandigheden die de huurder kan invoeren wanneer hij verlenging wenst, de « hoge leeftijd ». Het gevolg van die bepaling kan evenwel zijn, dat verhuurders op grond van die bepaling zullen aarzelen om hun goed te verhuren aan iemand die wat ouder is. Dat kan natuurlijk niet de bedoeling van de wet zijn, maar dat neemt niet weg dat het risico bestaat. Het moet de taak van de rechter zijn om te oordelen wat als « buitengewone omstandigheid » kan worden aangemerkt.

De heer Foret, mede-indiener van (het bij dit ontwerp gevoegde) wetsvoorstel n° 1341/1 wijst op het grote belang van het voorliggende ontwerp, dat een serene en rustige behandeling vereist.

Naar zijn mening worden bij de behandeling van het ontwerp twee methodologische fouten gemaakt. Ten eerste gaat men overhaast te werk, onder het voorwendsel dat de bestaande huurwet slechts een beperkte geldingsduur heeft. Men vergeet echter te vermelden dat de Regering had beloofd haar ontwerp rond einde maart 1990 in te dienen, maar dat zij dat pas deed op 19 november 1990. Indien men nu in tijdnood raakt is dat dus noch de schuld van het Parlement, noch — a fortiori — van de oppositie. Er is dus geen reden om af te wijken van de normale parlementaire procedure, te meer daar de huidige, tijdelijke wet toch moet verlengd worden.

Ten tweede laten de procedures van overleg en raadpleging van allerlei verenigingen die met het probleem van de verhuring begaan zijn, te wensen over. Spreker merkt in dat verband op dat hij met interesse het protocol-akkoord heeft gelezen dat aan de Commissie is toegezonden door een aantal van die verenigingen en waarin naast overleg een tijdschema voor werkvergaderingen wordt voorgesteld.

Uit inhoudelijk oogpunt gaan achter het voorliggende ontwerp een hele reeks zorgvuldig uitgebouwde evenwichten schuil, niet alleen tussen de belangen van de huurders en de verhuurders-eigenaars (zoals de Minister stelt), maar ook tussen de standpunten van de verschillende partijen van de meerderheid. Zo blijkt uit het ontwerp onder meer het grote belang dat

par les démocrates-chrétiens à la famille et à l'enfant, tandis qu'une certaine forme de « retour du cœur » a sans aucun doute été inspirée par les socialistes.

Toutes ces préoccupations — parfois très louables — dissimulent cependant une philosophie dangereuse, en vertu de laquelle un logement n'est pas un bien de consommation ordinaire et qui veut sortir le droit au logement du domaine commercial.

La conséquence la plus grave de cette philosophie est qu'elle rompt avec le principe de la liberté contractuelle, qui constitue l'un des piliers de notre système juridique. Ce sont surtout les propriétaires privés qui risquent d'être victimes de cette situation. Il suffit à cet égard de renvoyer à l'exposé des motifs du projet pour se rendre compte que les mesures proposées sont dirigées contre eux : « Le Gouvernement est en effet sensible aux déséquilibres néfastes qui découlent d'un régime libéral entrecoupé de blocages épisodiques ou de modérations et aux risques que fait peser sur le marché immobilier l'absence de prévisibilité pour les agents économiques qui y opèrent.

(...) C'est pourquoi il se prononce aujourd'hui pour un nouveau droit en matière de louage, qui dépasse la confusion législative où nous vivons depuis le début de ce siècle et qui présenterait les caractères de stabilité, de durabilité et d'équilibre sans lesquels la loi ne peut prétendre contribuer à établir une justice.

Le Gouvernement est également conscient que tout rééquilibrage est ressenti par les bénéficiaires du déséquilibre antérieur comme une atteinte à leurs droits (Doc. Chambre, n° 1357/1, 90/91, pp. 2 et 3).

Il était d'ailleurs plus ou moins prévisible que les locataires bénéficieraient de cette même protection unilatérale au détriment des propriétaires, étant donné que l'accord de gouvernement prévoit ce qui suit (p. 50) : « La législation sur les baux à loyer sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial ».

L'intervenant fait observer qu'il a déposé, conjointement avec deux autres collègues, une proposition de loi qui assure une protection plus équilibrée du locataire et du propriétaire (Doc. n° 1341/1, 90/91).

Le Gouvernement semble estimer que la réglementation actuelle ne protège pas suffisamment les locataires. Mais en est-il bien ainsi ? Le Code civil offrait en effet déjà nombre de garanties aux locataires. Il suffit de songer aux articles 1752*bis* (garantie placée sur un compte individualisé auprès d'une banque ou d'une caisse d'épargne), 1730 (état des lieux), 1731 (présomption que le preneur a reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve s'il n'a pas été fait d'état des lieux), 1758*bis* (délai de congé de 6 mois en cas de bail à durée indéterminée), etc.

Nombre de juges de paix se demandent dès lors si la loi en projet va changer quoi que ce soit.

de christen-democratische zuil hecht aan het gezin en het kind, terwijl een zekere vorm van « retour du cœur » ongetwijfeld is ingegeven door de socialisten.

Achter al die — soms lovenswaardige — bekommernissen gaat echter een gevaarlijke filosofie schuil, die wil dat een woning geen gewoon verbruiksgoed is en die het « recht op wonen » wil onttrekken aan de handelssfeer.

Het ergste gevolg van die filosofie is dat gebroken wordt met het principe van de contractuele vrijheid, dat één van de hoekstenen is van ons rechtstelsel. Vooral de privé-eigenaars dreigen het slachtoffer te worden van die toestand. Het volstaat te verwijzen naar de toelichting bij het ontwerp, om te zien dat de voorgestelde maatregelen vooral tegen hen gericht zijn : « De Regering is gevoelig voor het schadelijk onevenwicht voortvloeiend uit een liberaal stelsel dat op onregelmatige tijdstippen onderbroken wordt door blokkeringen of matigingen, en voor de gevaren die de onvoorspelbaarheid van de markt van het onroerend goed oplevert voor de economische factoren die op die markt optreden.

(...) Daarom spreekt de Regering zich thans uit voor een nieuw recht in verband met de huur, dat een einde zal maken aan de sedert het begin van de eeuw heersende verwarring op wetgevend gebied en dat stabiel, duurzaam en evenwichtig is; zonder die eigenschappen kan de wet niet bijdragen tot een goede rechtsbedeling.

De Regering is er zich eveneens van bewust dat elk herstel van het evenwicht door degenen die baat hadden bij het vroegere onevenwicht als een schending van hun rechten wordt gevoeld (Stuk Kamer, n° 1357/1, 90/91, blz. 2 en 3).

Diezelfde eenzijdige bescherming van de huurders, ten koste van de eigenaars was trouwens enigszins voorspelbaar, aangezien het regeerakkoord het volgende bepaalt (blz. 50) : « De huurwetgeving zal worden hervormd teneinde de huurders een woonzekerheid te waarborgen voor de woning die hen dient tot gezinswoning ».

Spreker wijst erop dat hij samen met twee collega's een wetsvoorstel heeft ingediend dat in een zeer evenwichtige bescherming van huurder en eigenaar voorziet (Stuk n° 1341/1, 90/91).

De Regering lijkt de mening te zijn toegedaan dat de huidige regeling de huurders niet voldoende beschermt. Maar is dat wel zo ? Ook het huidige Burgerlijk Wetboek bevat immers al heel wat garanties ten gunste van de huurders. Denk maar aan de artikelen 1752*bis* (waarborgsom op geïndividualiseerde rekening bij een bank of spaarkas), 1730 (plaatsbeschrijving), 1731 (vermoeden dat de huurder het goed heeft ontvangen in dezelfde staat als waarin het zich bevindt, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt), 1758*bis* (opzeggingstermijn van 6 maanden in geval van huur voor onbepaalde duur), enz.

Heel wat vrederechters stellen zich dan ook de vraag of deze wet überhaupt iets zal veranderen.

Une deuxième question qui vient à l'esprit à la lecture de ce projet est de se demander s'il y a donc tant de litiges locatifs en Belgique. A cet égard, il est intéressant de se reporter à une étude qui a été faite par des juristes et des sociologues de l'université d'Anvers, au sujet de 655 litiges locatifs qui ont été portés entre 1971 et 1984 devant les juges de paix des 2 cantons d'Anvers, de Merksem et de Zandhoven (voir « Litiges locatifs devant le juge de paix », dans le *Cri*, juin 1990, n° 145). Bien que cette étude n'ait porté que sur quelques cantons de l'arrondissement judiciaire d'Anvers, elle est suffisamment représentative pour être citée en l'occurrence.

L'enquête démontre que les litiges locatifs représentent environ 13 % des litiges qu'un Juge ait à connaître, ce qui en révèle l'intérêt relatif par rapport au volume de travail de ce magistrat cantonal.

Parmi les causes des litiges locatifs, le non-paiement du loyer par le locataire figure en bonne place (entre 67 et 81 % selon l'année considérée).

Quant aux dégâts locatifs, dans 22 à 43 % des procès, le propriétaire en poursuit la réparation. Il ne faut pas perdre de vue, à ce propos, que, dans un procès, il y a souvent plusieurs chefs de demande (loyers arriérés, réparations de dégâts locatifs, résiliation du bail, indemnité de relocation, etc.)

Assez curieusement, l'indexation du loyer ne fait pas l'objet de beaucoup de litiges (2 %, en moyenne, des procès). (...)

Les litiges au sujet de la garantie locative sont plus nombreux (entre 4 et 9 % des cas). Il arrive, en effet, qu'un locataire, assigné, en fin de bail, en réparation de dégâts locatifs, demande reconventionnellement la restitution de la garantie locative. De ce qui précède, il apparaît clairement que c'est le plus souvent le bailleur qui intente une action judiciaire (dans 91 à 97 % des cas).

Le bailleur moyen n'engage le plus souvent une action judiciaire que lorsque le locataire est en retard de paiement de 3 termes de loyer.

Dans 75 à 80 % des cas, le bailleur a recours à l'assistance d'un avocat. Le locataire cité devant le Juge de Paix, ne comparaît pas, dans la moitié des cas et est condamné par défaut (...)

Si la longueur de la procédure judiciaire est proverbiale, il n'en reste pas moins vrai que 50 à 60 % des affaires sont traitées à l'audience d'introduction. Ce pourcentage élevé résulte du nombre de jugements par défaut (...)

Il est remarquable aussi de relever que dans 20 % des cas environ, le Juge de Paix n'est pas appelé à prendre une véritable décision sur le fond. Beaucoup de litiges locatifs peuvent faire l'objet d'un règlement transactionnel ou d'un accord négocié à l'intervention du juge.

Een tweede vraag die spontaan rijst bij het lezen van dit ontwerp, is of er in België dan zoveel huurgeschillen zijn? In dat verband is het interessant te verwijzen naar een onderzoek dat is gevoerd door juristen en sociologen van de universiteit van Antwerpen, met betrekking tot 655 huurgeschillen die in de periode 1971-1984 zijn voorgelegd aan de vrederechters van de 2 kantons van Antwerpen, van Merksem en van Zandhoven (zie « Litiges locatifs devant le juge de paix », in *Le Cri*, juni 1990, n° 145). Hoewel dat onderzoek beperkt bleef tot een aantal kantons van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, is het voldoende representatief om hier te worden geciteerd.

De enquête toont aan dat huurgeschillen goed zijn voor ongeveer 13 % van de geschillen waarvan een rechter kennis neemt. Daaruit blijkt de relatieve betekenis ten opzichte van het totale werkvolume van de vrederechter.

Bij de oorzaken van huurgeschillen scoort vooral het niet betalen van de huur hoog (tussen 67 en 81 % naar gelang van het in overweging genomen jaar).

Wat huurschade betreft, eist de eigenaar in 22 tot 43 % van de processen herstelling van de schade. Men mag niet uit het oog verliezen dat een vordering vaak verschillende punten bevat (achterstallige huur, herstelling van huurschade, verbreking van de huurovereenkomst, vergoeding voor wederverhuur enz.)

Vreemd genoeg geeft de indexering van de huurprijs weinig aanleiding tot geschillen (gemiddeld 2 % van de processen). (...)

De geschillen rond de huurwaarborg zijn talrijker (tussen 4 en 9 %). Het gebeurt soms dat bij afloop van de huurovereenkomst de tot herstelling van de huurschade gedagvaarde huurder als wedereis vraagt de huurwaarborg terug te betalen. Uit wat voorafging, blijkt duidelijk dat het meestal de verhuurder is die een rechtsvordering instelt (in 91 tot 97 % van de gevallen).

De doorsnee-verhuurder stelt meestal pas een rechtsvordering in op het ogenblik dat de huur voor de derde keer niet werd betaald.

In 75 tot 80 % van de gevallen roept de verhuurder de hulp van een advocaat in. In de helft van de gevallen verschijnt de huurder die voor de vrederechter wordt gedaagd niet en wordt hij dan ook bij verstek veroordeeld (...)

Ook al is de duur van de gerechtelijke procedure spreekwoordelijk, dat neemt niet weg dat 50 tot 60 % van de zaken tijdens de inleidende zitting worden afgehandeld. Dit hoge aantal is het gevolg van de talrijke verstekvonnissen (...)

Opvallend is ook dat de vrederechter in ongeveer 20 % van de gevallen geen echte beslissing ten gronde dient te nemen. In tal van huurgeschillen wordt dading gesloten. Vaak worden ze ook via een door bemiddeling van de rechter bereikte overeenkomst geregeld.

Dans 90 % des cas, le bailleur obtient la condamnation au paiement des loyers arriérés qu'il réclame. Dans 10 % des cas, le bailleur n'obtient pas tout ce qu'il demande (...)

Nous pouvons essentiellement retenir de tous ces chiffres que c'est généralement le bailleur qui intente une action en justice et que le preneur est souvent condamné par défaut. Plutôt que d'en inférer que les preneurs ont difficilement « accès » à la justice, il convient de souligner l'importance du rôle d'arbitre joué par le juge de paix ainsi que la nécessité de valoriser le rôle de l'avocat pro deo.

Le membre est persuadé que le projet à l'examen contribuera à désorganiser le marché immobilier. Les propriétaires seront en effet tentés de réclamer des loyers plus élevés parce qu'ils s'engagent pour une période plus longue et ils concluront davantage de baux de courte durée. Les conséquences sont prévisibles : insécurité, diminution des investissements dans l'immobilier, etc.

Le postulat sur lequel se base le projet, à savoir « la situation explosive du marché immobilier » est d'ailleurs contredit par des études économiques sérieuses qui prévoient plutôt une stagnation voir un recul, recul auquel le projet à l'examen, s'il devient loi, aura largement contribué ...

L'intervenant termine en annonçant que pour toutes ces raisons, son parti présentera un grand nombre d'amendements.

Ces amendements stigmatisent surtout les erreurs de méthodologie et la précipitation avec laquelle le projet est examiné, ainsi que le compromis vaseux sur lequel reposent les dispositions proposées, qui remettent en cause la liberté contractuelle et ne permettront certainement pas l'établissement d'un nouvel équilibre durable.

L'intervenant suivant déplore que la Chambre ait été saisie du projet aussi tardivement. Au départ, s'en tenant à une conception assez « napoléonienne » de la liberté contractuelle, il n'était pas tellement favorable à ce projet et il était plutôt partisan d'une loi supplétive. La lecture du projet l'a toutefois convaincu de l'utilité et de la pertinence d'une telle initiative. Le fait que le projet puisse parfois paraître quelque peu « ambivalent » est la conséquence logique de la recherche d'un équilibre. Que cet équilibre n'est pas parfait ne constitue pas une surprise. Tantôt le propriétaire-bailleur n'est pas suffisamment protégé (la possibilité de mettre fin au bail tous les trois ans si le propriétaire souhaite occuper lui-même l'habitation n'est pas suffisante), tantôt c'est le preneur qui n'est pas suffisamment protégé face à un nouveau propriétaire éventuel (qui peut l'expulser du bien loué non seulement pour l'occuper lui-même, mais encore pour effectuer des transformations).

L'intervenant estime en conséquence que le projet mérite dans son ensemble une appréciation positive, mais annonce qu'il présentera des amendements dans le sens indiqué ci-dessus.

In 90 % van de gevallen kan de verhuurder inderdaad bereiken dat de achterstallige huur wordt betaald. In 10 % van de gevallen worden niet alle eisen toegewezen (...)

Uit al die gegevens kunnen we vooral onthouden dat het meestal de verhuurder is die naar de rechter stapt en dat de huurder vaak bij verstek wordt veroordeeld. Veeleer dan daaruit af te leiden dat de huurders moeilijk « toegang » krijgen tot het gerecht, moet worden gewezen op de belangrijke bemiddelingsrol van de vrederechter en op de noodzaak om de rol van de pro deo advocaat te valoriseren.

Het lid is ervan overtuigd dat het voorliggende ontwerp zal leiden tot wanorde op de vastgoedmarkt. De eigenaars zullen immers geneigd zijn hogere huurprijzen te vragen omdat ze zich voor langere tijd verbinden, en zij zullen meer overeenkomsten voor korte duur sluiten. Het gevolg van dat alles is voorspelbaar : onzekerheid, minder investeringen in vastgoed, enz.

Het postulaat van het ontwerp, namelijk de « explosieve situatie van de immobiliënmarkt », wordt overigens tegengesproken door ernstige economische studies, die eerder een stagnatie of zelfs een terugval voorspellen. En tot die terugval zal het voorliggende ontwerp, indien het wet wordt, zeker een flinke steen bijdragen ...

Spreker kondigt tot slot aan dat zijn partij om al die redenen een groot aantal amendementen zal indienen.

Die amendementen stellen vooral de slechte methodologie en de overhaasting aan de kaak, evenals het wazige compromis dat ten grondslag ligt aan dit ontwerp, dat de contractuele vrijheid op de helling zet en dat zeker geen duurzaam nieuw evenwicht zal tot stand brengen.

Een volgende spreker betreurt dat de Kamer het ontwerp zo laat heeft ontvangen. Oorspronkelijk was hij, vanuit een nogal « napoleontische opvatting » over de contractuele vrijheid niet erg te vinden voor dit ontwerp en was hij veeleer voorstander van een suppletieve wet. Bij het lezen van het ontwerp is hij evenwel overtuigd geraakt van het nut en de zin ervan. Dat het ontwerp soms wat « tweeslachtig » aandoet, is het logische gevolg van het zoeken naar een evenwicht. Dat dat evenwicht niet volmaakt is, is geen wonder. Nu eens wordt de eigenaar-verhuurder onvoldoende beschermd (een opzeggingsmogelijkheid om de 3 jaar indien de eigenaar zelf de woning wil betrekken, is onvoldoende), dan weer wordt de huurder niet voldoende beschermd tegen een eventuele nieuwe eigenaar (die hem niet alleen kan uitzetten indien hij het goed zelf wil betrekken, maar ook om verbouwingen te doen).

Spreker vindt bijgevolg dat het ontwerp in zijn geheel een gunstige beoordeling verdient, maar kondigt aan dat hij amendementen zal indienen in de hierboven aangegeven zin.

Un autre membre exprime également sa désapprobation au sujet de la précipitation dans laquelle ce projet est examiné. Il souligne que le Gouvernement est seul responsable du manque de temps actuel. Il avait en effet promis de déposer le projet devant les Chambres avant le deuxième trimestre de 1990, mais ne l'a fait que le 19 novembre de cette année.

L'intervenant estime également que le projet accorde trop peu d'importance à la preuve de l'existence du bail. En cas de bail de longue durée tel que le projet le prévoit, il n'est cependant pas sans importance de savoir quand le bail a pris cours, comment son existence peut être prouvée s'il s'agit d'un bail verbal, etc. Cette question de la preuve devait être traitée plus en détail à l'article 1^{er}.

La critique la plus importante que l'on puisse formuler à l'égard du projet est toutefois qu'il provoquera une pénurie de logements.

Sachant qu'il s'engage pour neuf ans, le propriétaire se montrera en effet particulièrement exigeant lors de la « sélection » de ses locataires et les classes sociales les moins favorisées risquent donc de se voir refuser un logement beaucoup plus souvent que ce n'est actuellement le cas.

Le membre se réjouit enfin de constater que dans le projet de loi à l'examen, le Gouvernement a repris certains principes qu'il avait lui-même formulés, sous la forme d'amendements — amendements qui avaient d'ailleurs été rejetés à l'époque —, au cours de l'examen de la loi provisoire sur les loyers en 1989 (Doc. Chambre n° 1036/2, 1989-1990, pp. 1 et 2).

*
* *

Un autre intervenant estime que le projet ne répond pas à un besoin social.

Il renvoie aux statistiques citées par un intervenant précédent, concernant le nombre et la nature des litiges locatifs qui sont soumis au juge de paix (publiées dans *Le Cri*, juin 1990, n° 145).

Il demande également que le Ministre fournisse les statistiques relatives à l'évolution du secteur immobilier et du bâtiment, qui justifient une intervention de l'Etat en faveur des locataires.

L'intervenant renvoie aux statistiques publiées au bulletin de la Générale de Banque, octobre 1990, n° 313, p. 3.

Jusqu'en 1967, l'immobilier reste le principal déterminant de la hausse du rapport patrimoine total/revenu disponible. Sa part dans le patrimoine total ne s'écarte guère d'une moyenne de 60,1 %. Comme le montre le graphique 2, elle oscille entre 57,6 % en 1955 et 62,2 % en 1967. Par après, elle a tendance à reculer. Elle tombe d'abord à 48,7 % en 1972, remonte jusqu'à 58,0 % en 1979, puis descend à 36,3 % en 1987. En 1988, elle se chiffre à 36,8 %. Depuis la crise de

Een ander lid geeft eveneens uiting aan zijn ergernis over de overhaaste behandeling van dit ontwerp. Hij onderstreept dat alleen de Regering verantwoordelijk is voor de huidige tijdnood. Zij had immers beloofd het ontwerp vóór het tweede kwartaal van 1990 bij de Kamers in te dienen, maar deed dat eerst op 19 november van datzelfde jaar.

Spreker vindt ook dat in het ontwerp te weinig aandacht wordt besteed aan het bewijs van het bestaan van het contract. Bij huurovereenkomsten voor lange duur, zoals die waarin het ontwerp voorziet, is het nochtans niet zonder belang te weten wanneer een overeenkomst is begonnen, hoe het bestaan ervan wordt bewezen als ze mondeling is aangegaan enz. In artikel 1 zou nader moeten worden ingegaan op die bewijsvoering.

De belangrijkste kritiek op het ontwerp is echter dat het woningnood zal creëren.

Aangezien een eigenaar weet dat hij zich voor negen jaar verbindt, zal hij immers uiterst selectief te werk gaan bij het « kiezen » van zijn huurders, en dreigen sociaal minder bevoordeelde klassen veel vaker uit de boot te vallen dan momenteel het geval is.

Tot slot stelt het lid met genoeg vast dat de Regering in het huidige ontwerp principes heeft opgenomen die hijzelf in 1989, tijdens de bespreking van de tijdelijke huurwet, had geformuleerd in de vorm van amendementen, die toen overigens werden verworpen (Stuk Kamer, n° 1036/2, 1989-1990, blz. 1 en 2).

*
* *

Een volgende spreker meent dat het ontwerp niet steunt op de evaluatie van een maatschappelijke noodzaak.

Hij verwijst naar de door een vorige spreker aangehaalde statistieken over het aantal en de aard van de huurgeschillen dat aan de vrederechter wordt voorgelegd (gepubliceerd in *Cri*, juni 1990, n° 145).

Tevens wenst hij dat de Minister de statistische gegevens zou meedelen van de evolutie in de vastgoedsector en in de bouwnijverheid, die een overheidsingrijpen ten voordele van de huurder verantwoordt.

Spreker verwijst naar de statistieken die gepubliceerd werden in het bulletin van de Generale Bank, oktober 1990, n° 313, blz. 3.

Tot 1967 blijft het vastgoed de voornaamste bepalende factor in de toename van de verhouding van het totale patrimonium tot het beschikbare inkomen. Het aandeel ervan in het totale patrimonium wijkt nauwelijks af van een gemiddelde van 60,1 %. Zoals uit grafiek 2 blijkt, schommelt het tussen 57,6 % in 1955 en 62,2 % in 1967. Nadien is de tendens dalend. Eerst zakt het aandeel tot 48,7 % in 1972, dan stijgt het tot 58 % in 1979, waarna het opnieuw daalt

1982, l'immobilier ne représente plus, en moyenne, que 41,6 % du patrimoine total. Les années 1950 et 1960 ont été les années des habitations et des terres, tandis que les années 1980 ont été celles des placements financiers.

La structure des placements immobiliers

Au sein de l'immobilier, c'est la part des terrains qui a connu les fluctuations les plus importantes. De 26,7 % du total des habitations et des terrains en 1953, elle connaît une tendance à la baisse qui la mènera à 12,4 % seulement en 1987 et à 12,8 % en 1988. Cette baisse a été particulièrement accentuée de 1967 à 1981. Deux raisons expliquent plus particulièrement ce recul. Tout d'abord, si les habitations ont fait l'objet, à partir du milieu de la décennie 1970, de blocages des loyers qui en ont diminué l'attrait, c'est dès le milieu des années 1960 que les terrains ont été frappés par diverses mesures visant à réprimer la spéculation foncière. Ces mesures ont évidemment accru les risques liés à la détention de cette catégorie d'actifs et alourdi la charge fiscale en cas de revente à bref délai. Les terrains, ensuite, ont un caractère plus spéculatif que les habitations : les détenteurs s'en débarrassent plus facilement lorsque les prix baissent ou ne montent guère. La part des terrains a dès lors réagi très fortement à la dépression des prix de l'immobilier du début des années 1970 et du début des années 1980.

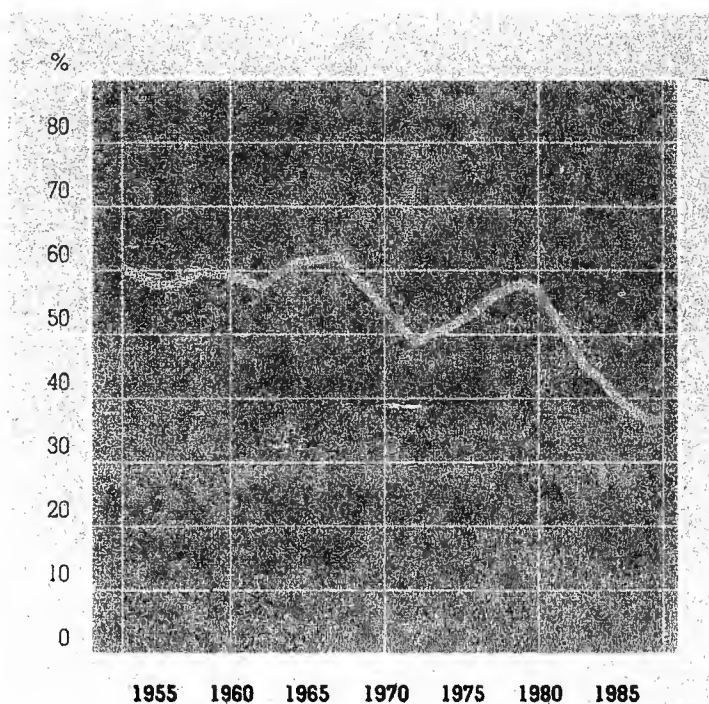
Part de l'immobilier dans le patrimoine total des ménages

tot 36,3 % in 1987. In 1988 bedraagt het 36,8 %. Sedert de crisis van 1982 belooft het gemiddelde aandeel van het vastgoed in het totale patrimonium nog slechts 41,6 %. De jaren 50 en 60 waren die van de woningen en de gronden, terwijl de jaren 80 die van de financiële beleggingen zijn geweest.

Structuur van de vastgoedbeleggingen

Binnen het vastgoed gaf het aandeel van de gronden de grootste schommelingen te zien. Van 26,7 % in het totaal van de woningen en de gronden in 1953 gaat het in dalende lijn naar slechts 12,4 % in 1987 en 12,8 % in 1988. De achteruitgang, die van 1967 tot 1981 het scherpst was, kan men op twee manieren verklaren. In de eerste plaats is de aantrekkingskracht van de woningen wel afgenomen wegens de blokkeringen van de huurprijzen vanaf het midden van de jaren 70, maar de gronden zijn reeds sedert het midden van de jaren 60 het mikpunt van een aantal maatregelen ter beperking van de grondspeculatie. Die maatregelen hebben de risico's in verband met het bezit van die categorie activa vergroot en de fiscale lasten in geval van herverkoop na korte termijn verzaamd. Voorts zijn de gronden van speculatiever aard dan de woningen. De eigenaars ervan doen ze immers gemakkelijker van de hand wanneer de prijzen dalen of niet langer stijgen. Het aandeel van de gronden heeft dan ook zeer hevig gereageerd op de ernstige inzinking van de vastgoedprijzen in het begin van de jaren 70 en 80.

Aandeel van het vastgoed in het totale patrimonium van de gezinnen



Il estime que le projet à l'examen a été déposé pour des raisons politiques. Ce Gouvernement travailliste veut jouer un mauvais tour aux propriétaires.

Tant les locataires que les propriétaires ont heureusement compris les intentions du Gouvernement et le projet suscite la réprobation générale.

Après que les loyers eurent été bloqués pendant dix ans pour lutter contre l'inflation, tous les partis se sont mis d'accord pour mettre fin à ce blocage en 1985. Jusqu'en 1987, la hausse des loyers a été modérée à concurrence de 2 % et entre 1987 et 1989, le marché était libre. La loi du 22 décembre 1989 a mis fin à cette situation.

Avec le projet de loi à l'examen, il n'y aura pratiquement plus aucune liberté contractuelle en matière de baux à loyer, tout comme en matière de baux à ferme et de baux commerciaux.

Durée

Les baux de neuf ans constituent la charpente du système. Il faut tout d'abord souligner que le bailleur tentera, par tous les moyens, de se soustraire à cette nouvelle règle en matière de durée si celle-ci ne lui convient pas.

Il sélectionnera en outre ses locataires. Un locataire sans revenus fixes n'est pas intéressant. Certains locataires éprouveront par conséquent de grandes difficultés à trouver un logement. L'offre de logements sociaux, qui est déjà insuffisante à l'heure actuelle, le deviendra encore davantage.

Liberté contractuelle

Le principe de la liberté contractuelle (article 1134 du Code civil) est mis de côté au nom du « droit au logement ». Même dans les pays d'Europe de l'Est, on ne trouve plus un tel degré d'interventionnisme de la part des pouvoirs publics.

Le membre fait observer à cet égard que la liberté contractuelle n'est pas limitée de la même manière pour d'autres besoins primaires, comme l'alimentation et l'habillement.

C'est témoigner d'un certain a priori idéologique que de considérer qu'un bail est toujours conclu entre un preneur économiquement faible et un bailleur économiquement fort.

Aspects négatifs

En vertu de l'article 6, le bailleur qui omet d'indexer le loyer en temps utile perd cet avantage financier pour la période déjà écoulée.

Cette disposition est trop rigoureuse et est en outre contraire aux principes juridiques généraux. S'il a été convenu dans le bail que le loyer serait indexé, une mise en demeure est superflue.

Volgens hem is de motivatie van het ontwerp van politieke aard. Deze travaillistische Regering wil de eigenaars een hak zetten.

Gelukkig hebben zowel huurders als verhuurders de Regering door en wordt het ontwerp overal afgekeurd.

Nadat de huur gedurende 10 jaar om anti-inflatoire redenen geblokkeerd werd, waren alle partijen het in 1985 eens om daar een einde aan te maken. Tot 1987 werd de huurprijs nog gematigd met 2 %, tussen 1987 en 1989 was de markt vrij. Met de wet van 22 december 1989 kwam daar opnieuw een einde aan.

Ingevolge onderhavig ontwerp wordt de huishuur, zoals de landpacht en de handelshuur, een wetgeving waarin nog nauwelijks van contractuele vrijheid sprake is.

Duur

Huurovereenkomsten van 9 jaar vormen de ruggegraat van het systeem. Vooreerst moet onderstreept worden dat de verhuurder op allerlei manieren zal trachten aan die verplichting te ontsnappen zo deze hem niet past.

Bovendien zal hij zijn huurders uitkiezen. Een huurder zonder vast inkomen is geen interessante partij. Een bepaalde groep van huurders zal bijgevolg heel wat moeilijkheden ondervinden om aan een woning te geraken. Het aanbod van de sociale woningen dat momenteel reeds ontoereikend is, zal dat nog meer worden.

Contractuele vrijheid

Het principe van de contractuele vrijheid (artikel 1134 BW) wordt opzij geschoven in naam van « het recht op wonen ». Dit soort verregaand overheidsinterventionisme treft men zelfs niet meer aan in Oost-Europa.

Het lid merkt daarbij op dat de contractuele vrijheid niet op dezelfde wijze aan banden wordt gelegd voor andere primaire behoeften zoals voedsel en kleding.

Uitgaan van het vooroordeel dat de huurovereenkomst steeds wordt afgesloten tussen een economisch zwakke huurder en een economisch sterke verhuurder getuigt van een bepaalde ideologische vooringenomenheid.

Negatieve punten

Artikel 6 bepaalt dat de verhuurder die nalaat om de huurprijs tijdig aan de index aan te passen, zijn financieel voordeel voor de reeds verstreken periode verliest.

Deze bepaling is overdreven streng en gaat bovendien in tegen de algemene rechtsprincipes. Indien contractueel wordt overeengekomen dat de huur wordt aangepast aan het indexcijfer, is een ingebrekestelling overbodig.

La suppression de l'obligation de transcription du bail lui paraît également inopportune, car elle donnera lieu à des procédures judiciaires.

Conclusion

Le projet à l'examen est le fruit d'un compromis politique qui tient compte des différentes idéologies des partenaires de la coalition gouvernementale. Or ceux-ci défendent souvent des valeurs diamétralement opposées, ce qui est préjudiciable à la qualité technique des mesures proposées.

Les socialistes et les forces de centre gauche au sein des autres partis du Gouvernement ont pu imposer les points suivants :

- les contrats sont conclus en principe pour neuf ans;
- le précompte immobilier est à la charge du propriétaire;
- l'indexation est possible, mais sans effet rétroactif;
- le délai de préavis est différent selon qu'il s'agit du preneur ou du bailleur; en outre, le bailleur est tenu de verser une indemnité de préavis au preneur;
- le bail sans date certaine est opposable à l'acquéreur.

Les points positifs figurant dans le projet à l'examen sont les suivants :

- il reste possible de conclure des baux courts de moins de trois ans;
- les loyers peuvent être revus à concurrence de 20 % maximum;
- il peut être mis fin au bail à tout moment et sans justification.

L'intervenant espère que les éléments positifs du projet à l'examen verront leur portée élargie par voie d'amendement.

Réponses du Ministre

S'il est vrai que le locataire et le bailleur ont souvent des intérêts opposés, le Ministre souligne que de nombreux contrats ne posent malgré tout aucun problème. Le projet à l'examen a été annoncé dès fin 1989 comme une modification structurelle de la législation, qui devait rencontrer de façon équilibrée les besoins de tous les intéressés.

Le projet respecte, dans la mesure du possible, la liberté contractuelle et porte essentiellement sur la durée du contrat.

Le prix reste fixé librement par les parties contractantes.

Toutefois, la fixation de la durée du bail à neuf ans permet d'éviter les variations de prix conjoncturelles. De même, les pouvoirs publics peuvent éventuellement intervenir dans le prix en augmentant l'offre.

En réponse à diverses remarques relatives à l'intitulé du projet, le Ministre fait observer que c'est la

Ook de afschaffing van de verplichting tot overschrijving van de huurovereenkomst lijkt hem een slechte zaak die tot gerechtelijke procedures zal aanleiding geven.

Besluit

Onderhavig ontwerp is een politiek compromis. Het moet beantwoorden aan de verschillende politieke ideologieën van de regeringspartners die vaak tegengestelde waarden verdedigen, wat ten nadele is van de technische kwaliteit.

De socialisten en de centrum-linkse krachten in de andere Regeringspartijen hebben volgende punten doorgedrukt :

- de contracten worden in principe voor negen jaar afgesloten;
- de onroerende voorheffing komt ten laste van de eigenaar;
- de indexering is mogelijk, maar niet met terugwerkende kracht;
- voor huurder en verhuurder gelden verschillende opzeggingstermijnen; de verhuurder is daarenboven verplicht tot schadevergoeding;
- de huurovereenkomst zonder vaste dagtekening kan worden tegengeworpen aan de verkrijger.

Positief aan het ontwerp is dat :

- het mogelijk blijft om korte contracten van minder dan drie jaar af te sluiten;
- de huurprijzen met maximum 20 % kunnen worden herzien;
- te allen tijde en zonder motivering kan worden opgezegd.

Spreeker hoopt dat door amendering de goede punten van het ontwerp zullen worden uitgebreid.

Antwoorden van de Minister

Huurders en verhuurders hebben vaak tegengestelde belangen, maar toch wijst de Minister erop dat heel wat huurovereenkomsten probleemloos verlopen. Onderhavig ontwerp werd reeds einde 1989 aangekondigd als een structurele wijziging van de wetgeving, die op evenwichtige wijze zou tegemoet komen aan de behoeften van alle belanghebbenden.

Het ontwerp raakt zo weinig mogelijk aan de contractuele vrijheid door hoofdzakelijk in te spelen op de duur van de overeenkomst.

De prijs blijft nog steeds vrij bepaald door de contracterende partijen.

Dank zij de vaststelling van de looptijd op negen jaar worden echter conjuncturele prijsverschommelingen overbrugd. Evenzo kan de overheid eventueel in de prijs tussenkomen door het aanbod te verhogen.

In antwoord op verschillende opmerkingen over het opschrift, verklaart de Minister dat de bewoordingen

formulation de l'accord de Gouvernement qui a été utilisée, mais précise qu'il n'y attache pas une importance particulière.

Durée

La protection est assurée en premier lieu grâce à la durée du contrat. Dans certains cas dignes d'intérêt, le juge de paix pourra même accorder une prorogation supplémentaire. Contrairement à ce qui est le cas dans la loi actuelle, il n'est pas précisé pour quelle période une telle prorogation exceptionnelle peut être accordée. C'est au juge d'en décider.

Indexation

Selon l'article 6, alinéa 2, de la section II, le bailleur qui omet d'indexer le loyer à temps, au plus tôt le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, ne peut en effet réclamer l'augmentation relative à la période qui sépare cet anniversaire du mois de la réclamation par le bailleur.

Un membre plaide en faveur d'une indexation automatique, sans mise en demeure.

Le Ministre fait d'abord observer que l'adaptation au coût de la vie peut être appliquée une fois par an, même si le bail ne prévoit rien à ce sujet (article 6, alinéa 1^{er}). Quant à l'alinéa 2, il se déclare ouvert à un assouplissement de la règle prévue.

Forme

Certains membres ont proposé de faire conclure les baux à loyer devant notaire.

Le Ministre estime qu'un tel formalisme n'est pas opportun. Les baux ne doivent d'ailleurs pas nécessairement être écrits; dans certains cas, un bail verbal peut suffire. En ce qui concerne l'administration de la preuve de l'existence d'un bail verbal, le droit commun s'appliquera.

Etat du bien loué

Un membre considère comme une régression le fait que le preneur soit censé avoir reçu le bien loué dans l'état où il se trouve.

Le Ministre fait observer que la même règle s'applique sous l'empire de la loi actuelle en l'absence d'état des lieux, et que cette règle lui paraît raisonnable.

La durée relativement longue du bail permet aux deux parties d'exécuter les travaux nécessaires au logement.

Investissement

Plusieurs membres ont souligné la différence qu'il y avait entre un investissement dans l'immobilier et un placement en titres, en actions ou en obligations.

Le Ministre partage l'avis des membres qui estiment qu'un placement dans l'immobilier doit être

van het regeerakkoord werden gebruikt. Hij hecht daar verder geen bijzonder belang aan.

Duur

De bescherming wordt in hoofdzaak gerealiseerd via de duur van het contract. In bepaalde behartigenswaardige gevallen zal de vrederechter zelfs een toekomstige verlenging kunnen toestaan. In tegenstelling met de huidige wet wordt niet bepaald voor welke periode een uitzonderlijke verlenging kan worden toegestaan. De rechter beslist daar zelf over.

Indexering

Volgens artikel 6, tweede lid, van afdeling II kan de verhuurder die nalaat om tijdig de huur te indexeren, ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, de verhoging immers niet opeisen voor de periode tussen de verjaardag en de maand waarin hij die verhoging vordert.

Een lid meent dat de indexaanpassing van rechtswege moet gebeuren, zonder ingebrekestelling.

De Minister wijst er eerst en vooral op dat, zelfs indien daarover niets in de overeenkomst staat, een aanpassing aan de kosten van het levensonderhoud eens per jaar toegelaten is (artikel 6, eerste lid). Wat het tweede lid betreft, verklaart hij zich bereid de voorgestelde regel te versoepelen.

Vorm

Sommige leden hebben voorgesteld om de huurovereenkomsten voor een notaris te laten afsluiten.

Volgens de Minister is een dergelijk formalisme niet opportuun. De huurovereenkomsten moeten overigens niet altijd schriftelijk worden afgesloten, in sommige omstandigheden kan een mondelinge overeenkomst volstaan. Voor het bewijs van deze overeenkomsten geldt het gemeen recht.

Staat van het gehuurde goed

Een lid beschouwt het als een achteruitgang dat de huurder wordt geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt.

De Minister merkt op dat, indien geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt, dezelfde regeling onder de huidige wet geldt. Dat lijkt hem redelijk.

De relatief lange duur van het contract maakt het beide partijen mogelijk om de nodige werken aan de woning uit te voeren.

Belegging

Verschillende leden hadden het over het onderscheid tussen een belegging in immobiliën en een belegging in effecten, aandelen of obligaties.

De Minister treedt de leden bij die van oordeel zijn dat een belegging in woningen anders moet worden

traité différemment d'un placement en valeurs mobilières. Il ajoute qu'il faut privilégier les investissements dans le secteur de l'immobilier parce qu'il s'agit de placements visibles et non susceptibles d'évasion fiscale.

Il faut éviter qu'une législation trop stricte sur les loyers incite les investisseurs immobiliers à préférer la construction de bureaux à celle de logements.

Constitution

Un membre a évoqué la question de l'inscription du « droit au logement » dans la Constitution. Le Ministre estime que c'est là un autre débat et que celui-ci n'a pas sa place dans la présente discussion.

Ce projet de loi traite, non pas des droits des particuliers vis-à-vis des pouvoirs publics, mais des relations contractuelles entre particuliers.

Procédure

Certains membres auraient voulu étendre les pouvoirs du juge de paix en matière de baux.

Le Ministre estime que la confiance dans le juge de paix est justifiée, mais que la loi doit éviter au maximum les procédures judiciaires.

Il est toutefois opposé à l'idée des commissions locatives. Le recours à une telle procédure pourrait donner lieu à certains abus préjudiciables.

Liberté contractuelle

Plusieurs membres font observer que le projet de loi à l'examen limite la liberté contractuelle.

Le Ministre répond que toute législation constitue en soi une limitation de la liberté contractuelle. Il constate d'ailleurs que d'autres coalitions dont faisaient partie certains partis de l'actuelle opposition ont estimé par le passé qu'il convenait de limiter la liberté contractuelle en matière de baux à loyer.

Consultations

Le Ministre fournira, en annexe au présent rapport, la liste des groupes d'intérêt et des personnes qui ont été consultés en vue de la préparation de la loi à l'examen.

Il n'y a pas eu de consultation officielle des Exécutifs régionaux.

Statistiques

L'administration de la Justice ne dispose pas de statistiques concernant l'évolution du secteur immobilier.

Le Ministre estime cependant que certaines des statistiques qui ont été citées par un membre ont été sorties de leur contexte.

behandeld dan een belegging in roerende waarden. Hij voegt eraan toe dat investeringen in de vastgoedsector de voorkeur verdienen omdat het een zichtbare belegging betreft die niet fiscaal kan ontweken worden.

Uiteraard moet worden vermeden dat een te stringente wetgeving op de huishuur de beleggers in immobiliën kantoorgebouwen boven woningen gaan verkiezen.

Grondwet

Een lid sprak over het inschrijven van « het recht op wonen » in de Grondwet. Dat is een ander debat, aldus de Minister. Het past niet in de huidige discussie.

Dit wetsontwerp handelt niet over de rechten van de particulieren ten opzichte van de overheid, maar over de contractuele betrekkingen tussen particulieren.

Procedure

Sommige leden hadden de bevoegdheden van de vrederechter inzake huurovereenkomsten willen uitbreiden.

De Minister meent dat het vertrouwen in de vrederechter gerechtvaardigd is maar dat de wet gerechtelijke procedures zoveel mogelijk moet voorkomen.

Hij is echter tegen het idee van de huurcomités. Hij vreest dat een dergelijke vrijblijvende procedure tot misbruiken kan leiden.

Contractuele vrijheid

Verscheidene leden wezen erop dat deze wet de contractuele vrijheid beperkt.

De Minister antwoordt dat elke wetgeving in se een beperking van de vrijheid om te contracteren inhoudt. Overigens stelt hij vast dat anders samengestelde regeringen waarvan sommige partijen van de huidige oppositie deel uitmaakten, in het verleden eveneens geoordeeld hebben dat inzake huishuur de contractuele vrijheid niet volledig kan gelden.

Consultaties

De Minister zal als bijlage een lijst laten opnemen van de belangengroepen en personen waarmee ter voorbereiding van de wet gesprekken werden gevoerd.

De Gewestexecutieven werden niet officieel geraadpleegd.

Statistieken

De administratie van Justitie beschikt niet over statistieken in verband met de evolutie in de vastgoedsector.

De Minister is evenwel van oordeel dat bepaalde door een lid aangehaalde statistieken uit hun verband werden gerukt.

Il renvoie à cet égard au bulletin de la Générale de Banque, octobre 1990, n° 313, p. 7, tableau 2.

**Patrimoines immobilier et financier,
or et prix à la consommation
(en moyennes annuelles en %)**

Hij verwijst daarvoor naar het bulletin van de Generale Bank, oktober 1990, n° 313, blz. 7, tabel 2.

**Vastgoed- en financieel patrimonium,
goud- en consumptieprijs
(jaargemiddelden in %)**

Années — Jaren	Return du patrimoine immobilier — Return van het vastgoed- patrimonium	Return du patrimoine financier — Return van het financiële patrimonium	Variations des prix / Schommelingen van de	
			de l'or — goudprijs	à la consommation — consumptieprijs
1954 - 1967	+ 9.4	+ 4.0	- 0.6	+ 2.0
1968 - 1980	+ 14.5	+ 5.1	+ 19.5	+ 6.5
1981 - 1988	+ 3.7	+ 9.9	- 1.5	+ 5.8
1954 - 1988	+ 8.9	+ 5.9	+ 6.2	+ 4.4

Opposabilité

Le Ministre estime que la disposition relative à l'opposabilité à un tiers acquéreur constitue la meilleure solution pour éviter les drames qui se produisent avec la loi actuelle en cas de vente de l'immeuble loué.

L'obligation d'enregistrement est supprimée, mais le notaire doit informer l'acheteur de l'existence d'un bail.

Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge du propriétaire. Cette disposition a été insérée dans le projet pour des raisons de clarté et de sécurité juridique. Le propriétaire peut d'ailleurs tenir compte de ce coût lors de la fixation du loyer et donc récupérer indirectement le précompte immobilier.

Conclusion

Dans son essence, le projet à l'examen est le fruit d'un compromis entre intérêts divergents.

Il n'a certainement pas été conçu comme une agression à l'égard des propriétaires. Le propriétaire a tout intérêt à pouvoir tirer de son bien un revenu normal et à conserver en outre une garantie pour l'avenir. Le locataire, quant à lui, aspire à la sécurité de logement.

Etant donné qu'il respecte les intérêts des deux parties, ce projet n'aura certainement pas l'effet macro-économique négatif que certains membres ont prédit.

Répliques

Un membre rappelle que le projet à l'examen est un compromis politique. Il est faux de prétendre que l'équilibre dans la relation preneurs-bailleurs est à ce point ébranlé qu'une nouvelle loi sur les loyers est absolument nécessaire. Le projet a été déposé parce que la législature touche à sa fin et qu'il tient particulièrement à cœur à certains partenaires de la coalition.

Tegenstelbaarheid

De Minister meent dat de bepaling in verband met de tegenstelbaarheid aan een derde verkrijger de beste oplossing is om de drama's die zich voordoen onder de huidige wet te voorkomen.

De verplichting tot registreren valt weg, maar de notaris moet de koper inlichten over een bestaand huurcontract.

Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is ten laste van de eigenaar. Deze bepaling werd omwille van de duidelijkheid en de rechtszekerheid in het ontwerp opgenomen. Overigens kan de eigenaar bij het bepalen van de huurprijs met deze kosten rekening houden en de onroerende voorheffing dus indirect recupereren.

Besluit

Het ontwerp is in essentie een verzoening van belangen.

Het is zeker niet bedoeld als een agressie tegen de eigenaars. Een eigenaar heeft er belang bij dat hij een normaal inkomen verwerft als opbrengst van zijn goederen en dat hij bovendien een garantie voor de toekomst behoudt. De huurder wenst woonzekerheid.

Vermits wordt tegemoetgekomen aan de belangen van beide partijen, zal dit ontwerp zeker niet de negatieve macro-economische effecten hebben die sommige leden hebben voorspeld, omdat de belangen van beide partijen worden geëerbiedigd.

Replieken

Een lid herhaalt dat onderhavig ontwerp een politiek compromis is. Het is niet juist dat het evenwicht in de relatie tussen huurder en verhuurder dermate verstoord is dat een nieuwe wet op de huur absoluut noodzakelijk is. Het ontwerp werd ingediend omdat het einde van de legislatuur in zicht is en het een gevoelig punt voor bepaalde regeringspartijen betreft.

Un dernier intervenant revient sur le problème de l'opposabilité des baux à loyer aux tiers, qui, selon lui, n'a pas été réglé de manière satisfaisante. Le locataire devrait avoir le droit de rester dans les lieux.

*
* *

Pétition

Par pétition datée de Bruxelles, le 23 novembre 1990, M. Froment marque son opposition à certaines dispositions du projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial.

Par pétition datée de Bruxelles, le 4 décembre 1990, le Rassemblement pour le Droit à l'Habitat suggère plusieurs modifications au projet de loi sur la protection du logement familial, en vue d'assurer un logement convenable et à un prix abordable pour tous.

*
* *

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Intitulé de la loi

Un membre renvoie à son amendement n° 47, qui tient compte de l'avis du Conseil d'Etat sur l'intitulé du projet de loi et tend à remplacer ledit intitulé par le suivant : « Projet de loi modifiant et complétant le Code civil en ce qui concerne les baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Un autre membre fait observer que le Titre I^{er}, qui fait immédiatement suite à l'intitulé, est également intitulé « Protection de la résidence principale ». Du point de vue esthétique et légistique, la solution proposée par l'amendement n° 47 n'est donc pas très élégante. L'intervenant propose de modifier l'intitulé comme suit : « Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ». L'intitulé du Titre I^{er} pourrait alors être maintenu tel quel.

La Commission marque son accord sur cette proposition.

Article 1^{er}

Un membre déclare qu'il vient de recevoir les amendements de la majorité. La lecture de ces amendements (n°s 123 à 132) lui inspire trois constatations. Tout d'abord, ces amendements démontrent que le projet initial laissait beaucoup à désirer. Ensuite, ils prouvent que les critiques de l'opposition étaient

Een laatste spreker komt terug op de tegenstelbaarheid van de huurovereenkomst aan derden. Dat is volgens hem niet op bevredigende wijze geregeld. De huurder zou het recht moeten hebben om in zijn woning te blijven.

*
* *

Verzoekschriften

Bij verzoekschrift gedagtekend Brussel, 23 november 1990, kant de heer Froment zich tegen sommige bepalingen van het wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning.

Bij verzoekschrift gedagtekend Brussel, 4 december 1990, stelt de Bond van het Recht op Wonen verschillende wijzigingen in het wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning voor, met het oog op het verzekeren van een behoorlijke woongelegenheid voor iedereen en tegen betaalbare prijzen.

*
* *

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Opschrift van de wet

Een lid verwijst naar zijn amendement n° 47, dat rekening houdt met het advies van de Raad van State betreffende het opschrift van het wetsontwerp, en dat ertoe strekt dat opschrift te vervangen door « Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder ».

Een ander lid merkt op dat Titel I, die onmiddellijk op het opschrift volgt, ook al « Bescherming van de hoofdverblijfplaats » luidt. Uit esthetisch en legistiek oogpunt is de oplossing van amendement n° 47 dus niet erg elegant. Hij stelt voor het opschrift te wijzigen tot « Wetsontwerp houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur ». Titel I kan dan onveranderd blijven.

De Commissie gaat akkoord met dat voorstel.

Artikel 1

Een lid verklaart zopas de amendementen van de meerderheid te hebben ontvangen. Bij het lezen van die amendementen (n°s 123 tot 132) heeft hij drie vaststellingen gedaan. Ten eerste bewijzen de amendementen dat het ontwerp in zijn oorspronkelijke vorm erg te wensen overliet. Ten tweede tonen die amende-

fondées et que celle-ci doit poursuivre sont travail. Enfin, les nombreuses erreurs rencontrées dans le texte et dans les justifications des amendements indiquent que ceux-ci ont été improvisés en toute hâte.

Tout bien considéré, il n'y a que deux amendements de M. Mayeur et consorts qui contiennent une amélioration, et encore s'agit-il d'une amélioration minime.

L'amendement n° 129 à l'article 6, s'il ne constitue pas un retour à de sains principes, tempère quelque peu les suites néfastes de l'article initial, qui excluait toute forme de rétroactivité en ce qui concerne l'adaptation des loyers au coût de la vie (sauf pour le mois de la demande). La rétroactivité de trois mois est toutefois insuffisante.

L'amendement n° 124 constitue lui aussi une amélioration, dans la mesure où il met à l'abri le propriétaire distrait, qui oublie de donner congé à son locataire, d'une nouvelle prorogation du bail pour une durée de 9 ans. L'intervenant souligne que l'on en revient ainsi à l'ancienne réglementation relative aux prorogations de trois ans. L'amendement est toutefois en contradiction avec la philosophie du projet — que l'intervenant ne partage d'ailleurs pas — étant donné qu'il implique que plus longtemps un locataire louera le même bien, moins bien il sera protégé.

Les autres amendements de la majorité (n° 123, 125 à 128 et 130 à 132) ne font qu'aggraver les choses, car ils compliquent systématiquement le système proposé, vont à l'encontre de la logique juridique branlante du projet initial et sont en outre très mal rédigés.

Si l'intervenant suivant ne souhaite pas examiner en détail les amendements n°s 123 à 132 de la majorité, il émet toutefois deux considérations générales.

Il souligne d'abord que son parti — se démarquant en cela manifestement de certaines autres formations — n'estime pas que l'opposition doive tout mettre en œuvre pour retarder l'adoption du projet à l'examen. Son parti considère que majorité et opposition doivent collaborer de manière constructive à la rédaction d'un texte qui mette un terme à une succession de lois provisoires et transitoires en matière de loyers. Le parti de l'intervenant n'a dès lors pas l'intention de voter contre l'adoption de cette loi au nom de considérations « ultra-libérales » mais ne veut pas non plus créer un « droit social » qui prétendrait ne servir que les intérêts des locataires. Le projet à l'examen doit instaurer un équilibre réel entre les intérêts des preneurs et des bailleurs.

Pour atteindre cet objectif, les bonnes intentions ne suffisent pas. Il faut travailler sérieusement et sans précipitation. L'intervenant espère dès lors que la majorité tiendra compte des nombreux amendements que son parti a présentés à ce projet.

La deuxième observation de l'intervenant est d'ordre légistique. Il ressort de l'article 1^{er} du projet que celui-

menten aan dat de kritiek van de oppositie zinvol is en dat zij haar werk moet voortzetten. Ten derde blijkt uit de talrijke vergissingen in de tekst en de toelichting van de amendementen, dat ze op chaotische, geïmproviseerde wijze zijn totstandgekomen.

Al bij al zijn er onder de amendementen van de heer Mayeur c.s. maar twee die een — zij het beperkte — verbetering inhouden.

Amendement n° 129 op artikel 6 is weliswaar geen terugkeer naar gezonde principes, maar tempert enigszins de kwalijke gevolgen van het oorspronkelijke artikel, dat elke terugwerkende kracht van een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud uitsloot (behalve voor de maand van de aanvraag). De terugwerkende kracht van 3 maanden is echter onvoldoende.

Amendement n° 124 is eveneens een verbetering, in zoverre het de verstrooide eigenaar die is vergeten op te zeggen, behoedt voor een nieuwe verlenging van het contract met negen jaar. Spreker wijst erop dat men aldus terecht komt in de vroegere regeling van verlengingen met drie jaar. Het amendement is echter in tegenspraak met de — door spreker niet gedeelde — filosofie van het ontwerp, aangezien het impliceert dat een huurder slechter wordt beschermd naarmate hij langer eenzelfde goed huurt.

De andere amendementen van de meerderheid (n°s 123, 125 tot 128 en 130 tot 132) maken de zaak alleen maar erger omdat ze het voorgestelde stelsel systematisch compliceren, tegen de wankelende juridische logica van het oorspronkelijke ontwerp ingaan en uiterst slordig geredigeerd zijn.

Een volgende spreker wenst niet in detail in te gaan op de amendementen n°s 123 tot 132 van de meerderheid, maar heeft er toch twee algemene bedenkingen bij.

Ten eerste is zijn partij — kennelijk in tegenstelling tot andere partijen — niet de mening toegedaan dat de oppositie alles in het werk moet stellen om de goedkeuring van het voorliggende ontwerp te vertragen. Zijn partij vindt dat de oppositie en de meerderheid in deze materie op constructieve wijze moeten samenwerken om een wet te redigeren die een einde maakt aan de opeenvolging van tijdelijke en overgangswetten inzake huishuur. Sprekers partij is bijgevolg niet van plan om tegen deze wet te stemmen op grond van « ultra-liberale » overwegingen, maar ze wil evenmin « sociaal recht » scheppen dat alleen de belangen van de huurders beweert te dienen. Het voorliggende ontwerp moet leiden tot een echt evenwicht tussen de belangen van de huurders en de verhuurders.

Om dat doel te bereiken volstaan goede bedoelingen niet, maar moet men ernstig werk leveren, zonder overhaasting. Spreker hoopt dan ook dat de meerderheid zal rekening houden met de talrijke amendementen die zijn partij in die zin heeft ingediend.

Sprekers tweede beschouwing is van legistische aard. Uit artikel 1 van het ontwerp blijkt dat het

ci vise principalement à insérer dans le Code civil une série de dispositions concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur qui dérogent aux règles générales, et complémentaiement à modifier divers articles du Code civil qui constituent le droit commun des baux d'immeubles.

Le projet à l'examen constitue dès lors l'occasion rêvée de mettre de l'ordre dans une partie du Code civil dont la vertu principale n'a jamais été la clarté.

Actuellement, le chapitre II du titre VIII du Code civil se compose d'un article 1713, très général, suivi d'une série de sections consacrées respectivement aux règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux (section I^{re}), aux baux à loyer (section II), aux baux commerciaux (section IIbis) et aux baux à ferme (section III).

Une des anomalies qu'il convient de relever à cet égard est qu'aux termes de l'article 1711 du Code civil, il y a lieu d'entendre par bail à loyer « le louage des maisons et celui des meubles ». Toute une série de dispositions des sections I^{re} et II ont dès lors également trait au louage des *meubles*.

Une réorganisation du titre VIII pourrait consister à insérer, après les dispositions générales, une section I^{re} (*nouvelle*) reprenant toutes les dispositions des anciennes sections I^{re} et II relatives aux immeubles (à l'exclusion des meubles). La section II (*nouvelle*), qui pourrait être constituée par les articles 1763 et 1774 actuellement vacants, serait alors consacrée aux contrats de louage relatifs à la résidence principale. Suivraient alors les deux sections concernant le bail commercial et le bail à ferme.

Cependant l'intervenant estime que compte tenu de la façon dont les travaux se sont engagés sur base du texte gouvernemental, il serait difficile d'effectuer immédiatement le réaménagement souhaitable; pour ce qui le concerne il est prêt à ne pas déposer d'amendement à ce sujet, si le ministre peut lui garantir qu'en application de ce qui est prévu à l'article 17 du projet le Roi fera aussi tôt que possible usage du pouvoir de coordination et de simplification de l'ensemble des dispositions existantes et que ce travail sera soumis sans retard pour ratification par les Chambres.

Un autre membre estime, comme l'intervenant précédent, que les dispositions du Code civil relatives au louage devaient être réagencées de manière à donner à l'ensemble une structure logique. Il considère toutefois qu'il n'appartient pas au Roi de procéder à ce réagencement et renvoie à l'amendement n° 122 qu'il a lui-même présenté conjointement avec des membres de son groupe. Le membre estime que cet amendement doit être examiné avant d'entamer la discussion quant au fond.

Le même intervenant attire l'attention sur une contradiction entre les amendements n°s 125 et 126 de la majorité. Dans le premier cas (amendement n° 125), le bailleur doit une indemnité équivalant à 18 mois de

hoofdzakelijk de invoering in het Burgerlijk Wetboek beoogt van een reeks bepalingen inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, die afwijken van de algemene regels, en bijkomend de wijziging van verschillende artikelen van het Burgerlijk Wetboek die het gemeen recht voor de huurovereenkomsten van gebouwen vormen.

Dit ontwerp is dan ook de gedroomde gelegenheid om orde te scheppen in een onoverzichtelijk geworden deel van het Burgerlijk Wetboek.

Op dit ogenblik bestaat hoofdstuk II van Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek uit een zeer algemeen artikel 1713, gevolgd door een aantal afdelingen gewijd aan respectievelijk de regels die aan de huur van huizen en aan die van landeigendommen gemeen zijn (afdeling I), de huishuur (afdeling II), de handelshuur (afdeling IIbis) en de pacht (afdeling III).

Een van de anomalieën waarop in dat verband dient te worden gewezen, is dat onder huishuur luidens artikel 1711 Burgerlijk Wetboek wordt verstaan « de huur van huizen en die van meubelen ». Een hele reeks bepalingen van afdeling I en II hebben dus ook betrekking op de verhuring van *meubelen*.

Een mogelijke reorganisatie van Titel VIII zou erin bestaan dat na de algemene bepalingen een afdeling I (*nieuw*) wordt ingevoerd, waarin alle bepalingen van de vroegere afdelingen I en II over onroerende goederen (exclusief meubelen) worden opgenomen. Afdeling II (*nieuw*), waarvoor de momenteel vacante artikelen 1763 en 1774 Burgerlijk Wetboek kunnen worden gebruikt — zou dan gewijd zijn aan de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats. Nadien zouden dan de twee afdelingen volgen die betrekking hebben op respectievelijk de handelshuur en de pacht.

Volgens spreker zou het, afgaand op de wijze waarop de werkzaamheden op grond van de regeringstekst zijn verlopen, moeilijk zijn de wenselijke herschikking aanstonds uit te voeren; hij is bereid daarover geen amendement in te dienen zo de minister hem kan garanderen dat de Koning, met toepassing van het bepaalde in artikel 17 van het ontwerp, zo spoedig mogelijk gebruik maakt van zijn bevoegdheid om de bestaande bepalingen te coördineren en te vereenvoudigen en dat werk onverwijld ter bekrachtiging aan de Kamers wordt voorgelegd.

Een ander lid is het met de voorgaande spreker eens dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huur moeten worden herschikt met het oog op een logische opbouw. Hij vindt dat dit echter niet aan de Koning moet worden overgelaten en verwijst naar het amendement n° 122 dat door hemzelf en leden van zijn fractie is ingediend. Volgens het lid moet de bespreking van dat amendement voorafgaan aan de bespreking ten gronde.

Dezelfde spreker wijst op een contradictie tussen de amendementen n°s 125 en 126 van de meerderheid. In het eerste geval (amendement n° 125) is de verhuurder een vergoeding verschuldigd gelijk aan 18

loyer s'il ne concrétise pas son intention d'occuper personnellement le bien. Si, par contre, il met fin au bail au cours du premier triennat sans fournir de justification, il ne doit verser que 9 mois de loyer (amendement n° 126). En d'autres termes, il vaut mieux ne pas justifier le congé que de le justifier sans concrétiser ensuite son intention. A ce sujet, le Ministre de la Justice justifie le supplément d'indemnisation par le fait que le bailleur n'a pas respecté l'engagement qui lui avait permis d'expulser sans frais son locataire.

Répliquant aux remarques formulées par les intervenants précédents, le *Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice* déclare qu'il est convaincu de la nécessité de procéder rapidement, mais sans précipitation, à une coordination sur la base de l'article 17 du projet. Il est toutefois moins convaincu de l'opportunité de la restructuration demandée par les intervenants précédents. Il estime qu'il est plus logique et plus cohérent de consacrer une section aux baux à loyer, une deuxième aux baux commerciaux et une troisième aux baux à ferme, sans reprendre la numérotation du Code civil. La solution préconisée par le Gouvernement permet enfin de conserver les sous-titres des articles, qui améliorent grandement la lisibilité de la loi.

Un membre demande quelle est la portée de l'article 17, qui est tout de même rédigé en des termes très généraux.

Il constate par ailleurs que cet article prévoit une loi de ratification. Quand ce projet de loi de ratification sera-t-il soumis à la Chambre ?

Enfin, il ne comprend pas pourquoi les sections I et II ne pourraient pas reprendre la numérotation du Code civil, (c'était d'ailleurs le cas autrefois pour les dispositions relatives au bail à ferme, mais la dernière loi relative à cette matière comptait tellement d'articles que cela n'était plus possible).

Pour les praticiens du droit, rien n'est en effet plus incommode que de trouver dans un même chapitre plusieurs articles portant le même numéro.

Un autre membre se rallie à ce dernier argument et s'interroge en outre sur la nécessité des sous-titres. Ceux-ci ne constituent bien souvent qu'un condensé de la première phrase de l'article.

L'intervenant suivant fait observer qu'à l'article 17, il n'est pas seulement question de la coordination de dispositions législatives, mais également de la simplification (et donc de la modification) desdites dispositions. La ratification par les Chambres s'explique-t-elle du fait de cette compétence très étendue qui est accordée au Roi ?

Le Ministre répond qu'il est convaincu de l'utilité pratique des sous-titres introduisant des articles, même s'ils reprennent parfois la première phrase de l'article.

maanden huur, indien hij zijn intentie om het goed persoonlijk te gaan bewonen niet in de praktijk zet. Stelt hij daarentegen gedurende de eerste periode van drie jaaren einde aan de overeenkomst, zonder enige motivering, dan is hij slechts negen maanden huur verschuldigd (amendement n° 126). Het is met andere woorden beter de opzegging niet te motiveren, dan te motiveren maar de intentie later niet te verwezenlijken. Dienaangaande verantwoordt de Minister van Justitie de extravergoeding met het feit dat de verhuurder de verbintenis niet is nagekomen luidens welke hij de huurder zonder kosten had kunnen uitzetten.

In antwoord op de opmerkingen van de vorige spreker stelt de *Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie* dat hij overtuigd is van het nut van een spoedige — zij het niet overhaaste — coördinatie op grond van artikel 17 van het ontwerp. Hij is echter minder overtuigd van de opportuniteit van de hierboven bepleite herschikking. Hij vindt het logischer en coherenter één afdeling te wijden aan de huishuur, een tweede aan de handelshuur en een derde aan de pacht, zonder de nummering over te nemen van het Burgerlijk Wetboek. De door de Regering voorgestane oplossing maakt het mogelijk de ondertitels van de artikelen te behouden, die een grote bijdrage leveren tot de leesbaarheid van de wet.

Een lid wil weten wat de draagwijdte is van het toch wel in zeer algemene bewoordingen gestelde artikel 17.

Ten tweede stelt hij vast dat artikel 17 van het ontwerp voorziet in een bekrachtigingswet. Wanneer zal dat wetsontwerp ter bespreking aan de Kamer worden voorgelegd ?

Tot slot ziet hij niet in waarom de afdelingen I en II niet de nummering van het Burgerlijk Wetboek zouden kunnen overnemen (dat was vroeger trouwens het geval met de bepalingen inzake pacht, maar de meest recente wet terzake telde zoveel artikelen dat dat onmogelijk werd).

Voor rechtspractici is immers niets zo onhandig als in éénzelfde hoofdstuk meerdere artikelen te hebben met hetzelfde nummer.

Een ander lid sluit zich bij laatstgenoemd argument aan en vraagt zich bovendien af of de tussentitels echt noodzakelijk zijn. Meestal zijn ze immers niet meer dan een beknopte herhaling van de eerste zin van het artikel.

Een volgende interveniënt merkt op dat in artikel 17 niet alleen sprake is van het coördineren van wetsbepalingen, maar ook van het vereenvoudigen (dus wijzigen) van die bepalingen. Is de bekrachtiging door de Kamers misschien te verklaren door die zeer verregaande bevoegdheid van de Koning ?

De Minister antwoordt dat hij overtuigd is van het praktische nut van de tussentitels die artikelen invoegen, ook al herhalen die soms de eerste zin van het artikel.

Il n'est, en principe, pas opposé à ce que la numérotation du Code civil soit reprise, mais estime que, dans ce cas, elle doit être reprise pour les trois sections ou ne pas l'être du tout.

Il n'est pas partisan de fixer un délai pour la coordination d'autant que le projet prévoit une ratification par les Chambres. Le fait qu'une telle ratification soit prévue n'a rien à voir avec le fait que l'article 17 du projet ait ou non une portée très large. Cette ratification a simplement pour but de réduire le « déficit démocratique » tant critiqué et se fonde sur les recommandations formulées dans le Code-formulaire de légistique qui a été édité par les services du Premier Ministre en 1982 (supplément au *Moniteur belge* du 2 juin 1982).

L'amendement n° 122 (Doc. n° 1357/6) de M. Gol tend à modifier la numérotation des articles de la manière exposée ci-avant.

*
* *

L'amendement n° 122 est rejeté par 12 voix contre 3 et une abstention.

L'article 1^{er} est adopté par 13 voix contre 3.

Art. 2

Section II (nouvelle)

« Article 1^{er} »

Champ d'application

a) Terminologie

Un membre demande pourquoi le mot « logement » n'est pas utilisé dans le projet à l'examen.

Le Ministre répond que l'intitulé, dans lequel le mot « logement » figurait, a été modifié par la Commission.

Il ne voit aucune objection à l'utilisation de ce terme, que l'on trouve d'ailleurs à d'autres endroits dans le Code civil.

b) Destination du bien

La nouvelle section II s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale.

Un bail peut toutefois contenir une clause de style excluant l'affectation du bien loué à la résidence principale du locataire.

Hij is niet principieel gekant tegen het overnemen van de nummering van het Burgerlijk Wetboek, maar vindt dat dat dan ofwel voor de drie afdelingen moet gebeuren ofwel helemaal niet.

Hij voelt er niet veel voor om een termijn vast te stellen voor de coördinatie, te meer daar in een bekrachtiging door de Kamers is voorzien. Het feit dat in dergelijke bekrachtiging is voorzien, heeft niets te maken met de al dan niet ruime bewoordingen van artikel 17 van het ontwerp. Die bekrachtiging is gewoon een poging om het zo vaak aan de kaak gestelde « democratisch deficit » te verminderen en ze steunt op de aanbevelingen geformuleerd in de « Codex Legistiek », die in 1982 is uitgegeven door de diensten van de Eerste Minister (Bijvoegsel tot het *Belgisch Staatsblad* van 2 juni 1982).

Het amendement n° 122 (Stuk n° 1357/6) van de heer Gol strekt ertoe de nummering van de artikels te wijzigen in de zin zoals reeds eerder toegelicht.

*
* *

Het amendement n° 122 wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 1 wordt aangenomen met 13 tegen 3 stemmen.

Art. 2

Afdeling II (nieuw)

« Artikel 1 »

Toepassingsgebied

a) Terminologie

Een lid wil weten om welke reden het woord « woning » niet in onderhavig ontwerp wordt gebruikt.

De Minister antwoordt dat het opschrift dat het woord « woning » vermeldde, door de Commissie werd gewijzigd.

Er is geen enkel bezwaar tegen deze term, die ook elders in het Burgerlijk Wetboek voorkomt.

b) Bestemming van het goed

De nieuwe afdeling II is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Het is evenwel mogelijk dat een huurovereenkomst een stijlbeding bevat waarbij wordt uitgesloten dat het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient.

Le Ministre renvoie tout d'abord à l'exposé des motifs. (p. 9)

Selon lui, il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire (pour des habitations de vacances par exemple).

Parallèlement, il convient d'éviter la fraude qui consisterait à écarter systématiquement l'application du régime nouveau par l'insertion dans le bail d'une clause de style excluant l'affectation des lieux à la résidence principale.

C'est pourquoi le troisième alinéa lie l'exception à deux conditions qui doivent être remplies simultanément.

M. Gol et consorts présentent un amendement (n° 121, Doc. n° 1357/6) s'inscrivant dans le droit fil de la remarque du Conseil d'Etat, qui fait observer que le troisième alinéa était superflu. La clause prévoyant que le bien loué ne peut servir de résidence principale au locataire n'a de sens que si ce dernier peut modifier unilatéralement l'affectation du bien au cours du bail. Or, cette possibilité est exclue par le premier alinéa, puisque celui-ci exige qu'il y ait accord exprès entre le bailleur et le preneur au sujet de cette affectation.

Un membre fait par ailleurs observer que des éléments objectifs, tels que l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, doivent également avoir force probante en ce qui concerne l'affectation du bien.

Le Ministre renvoie aux pages 8 et 9 de l'exposé des motifs, où il est expliqué pourquoi le critère prévu à l'article 1752bis du Code civil n'a pas été retenu dans le projet à l'examen. Le principal argument que l'on puisse avancer à cet égard est que le bailleur n'est, la plupart du temps, pas au courant de l'intention du locataire de se faire inscrire à l'adresse du bien loué.

Le Ministre dément qu'il y ait une contradiction entre le premier et le troisième alinéa, qui prévoit simplement une exception à la règle générale de la nécessité d'obtenir l'accord du bailleur d'affecter le bien à la résidence principale du preneur.

Cette exception n'est en outre admise que dans certains cas limités et contrôlables. Ce type de dispositions figurent dans toutes les législations.

Les auteurs de l'amendement déplorent aussi que l'entente relative à l'affectation des lieux loués à la résidence principale ne doive pas être actée.

D'autres membres estiment que cette affectation peut être réglée tacitement lors de la conclusion du bail, mais que toute modification ultérieure suppose un accord écrit. La modification de l'affectation a en effet des implications juridiques importantes en ce qui concerne la protection juridique du preneur. Le bailleur pourrait en outre profiter de la modification de l'affectation pour résilier le bail. Un membre re-

De Minister verwijst eerst naar de memorie van toelichting. (blz. 9)

Het moet zijns inziens voor de verhuurder mogelijk zijn te weigeren dat zijn goed bestemd wordt tot hoofdverblijfplaats van zijn huurder (voor vakantiewoningen bijvoorbeeld).

Tegelijkertijd moet de fraude worden voorkomen die erin bestaat systematisch de toepassing van de nieuwe regeling te ontwijken door in de huurovereenkomst een stijlbeding op te nemen op grond waarvan de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats uitgesloten is.

Vandaar dat het derde lid de uitzondering koppelt aan twee voorwaarden die cumulatief moeten vervuld zijn.

De heer Gol c.s. dienen een amendement n° 121 in (Stuk n° 1357/6) dat aansluit bij de opmerking van de Raad van State die zegt dat het derde lid overbodig is. Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen is slechts zinvol zo de huurder de bestemming in de loop van de overeenkomst eenzijdig vermogt te wijzigen. Deze mogelijkheid wordt uitgesloten door het eerste lid dat een wilsovereenstemming omtrent de bestemming oplegt.

Overigens merkt een lid op dat ook objectieve elementen zoals de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister een bewijswaarde moeten hebben met betrekking tot de bestemming van het goed.

De Minister verwijst naar de bladzijden 8 en 9 van de memorie van toelichting waar uiteengezet wordt waarom het criterium over artikel 1752bis BW niet gehandhaafd werd in onderhavig ontwerp. Als belangrijkste argument kan worden aangehaald dat de verhuurder meestal niet op de hoogte is van de bedoeling van de huurder om zich te laten inschrijven op het adres van het gehuurde goed.

De Minister betwist de contradictie tussen het eerste en het derde lid. Het derde lid geeft gewoon een uitzondering op de algemene regel van de noodzaak om de instemming van de verhuurder te krijgen om het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder te bestemmen.

De uitzondering wordt bovendien slechts in een aantal beperkte en controleerbare gevallen toegelaten. Dit soort bepalingen vindt men in alle wetgevingen terug.

De auteurs van het amendement hebben ook bezwaren tegen het feit dat de wilsovereenstemming in verband met de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats niet moet geacteerd worden.

Andere leden menen dat de bestemming wel stilzwijgend kan worden geregeld bij het afsluiten van de overeenkomst maar dat elke wijziging achteraf een schriftelijk akkoord veronderstelt. De wijziging heeft immers verregaande juridische implicaties met betrekking tot de rechtsbescherming van de huurder. De verhuurder kan bovendien de wijziging van de bestemming aangrijpen om de overeenkomst te ver-

marque qu'un accord du bailleur a évidemment une incidence sur la durée du bail, mais demande ce qu'il en est ensuite du précompte immobilier, de l'indexation et de la sous-location.

Le Ministre répond que, dans ce cas, la protection juridique offerte par la section II n'existe plus. Les dispositions générales de la section I^{re} s'appliquent dès que les lieux loués ne constituent plus la résidence principale du preneur.

M. Lagasse a présenté un amendement (n° 21, Doc. n° 1357/4) et un sous-amendement au n° 21 (n° 135, Doc. n° 1357/6) tendant à remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

« Les dispositions concernant la durée du bail cessent d'être applicables lorsque le preneur n'affecte plus le bien loué à sa résidence principale ».

Cette modification est conforme à l'explication fournie par le Ministre. Selon le Ministre, en effet, le troisième alinéa n'est d'application que pour le début d'exécution du contrat (entrée en jouissance) et non pour tout changement d'affectation qui serait opéré par le locataire en cours de contrat.

L'amendement n° 1 du même auteur (Doc. n° 1357/2) tend à compléter le premier alinéa par les mots « dès l'entrée en jouissance du bien ». L'auteur renvoie aux dispositions analogues du Code civil relatives aux baux commerciaux et aux baux à ferme. Il importe de préciser au maximum à quelle catégorie de baux la section II sera applicable.

Le même membre émet également des réserves quant à la possibilité de modifier l'affectation du bien par accord tacite. Il prend l'exemple d'une personne qui destine en un premier temps un logement loué à l'exercice d'une profession libérale; si, en cours de bail, le preneur modifie l'affectation du bien loué et par exemple en fait principalement son habitation, va-t-on admettre que la loi devient applicable, sous prétexte que le bailleur a dû se rendre compte du changement ? Accepter une telle modification par assentement tacite va conduire à des contestations et à de nombreux problèmes, dont le moindre ne sera pas de déterminer la date de prise de cours du bail, assujetti à la nouvelle loi.

Le Ministre souligne que l'accord tacite peut en tout état de cause être inféré du fait qu'il n'a pas été mis fin au bail. Il ne s'oppose toutefois pas à l'idée qu'un accord exprès du bailleur soit exigé en cours de contrat.

Plusieurs membres rétorquent que la destination d'un bien peut changer sans que le propriétaire s'en aperçoive ou s'en rende compte. Il est possible qu'il soit mis devant des faits accomplis, qui, comme il a déjà été souligné, peuvent avoir d'importantes conséquences sur le plan juridique.

Un membre fait observer que cette discussion révèle toute l'importance d'un bail écrit. L'établissement

bré. Een akkoord van zijnentwege heeft uiteraard een weerslag op de duur van de overeenkomst, maar hoe worden de onroerende voorheffing, indexaanpassing en onderhuur nadien geregeld, zo vraagt een lid.

De Minister antwoordt dat de rechtsbescherming van afdeling II volledig wegvalt. Zodra het gehuurde goed het statuut van hoofdverblijfplaats verliest worden de algemene bepalingen van afdeling I van toepassing.

De heer Lagasse heeft een amendement n° 21 ingediend (Stuk n° 1357/4) en een subamendement op n° 21 (n° 135, Stuk n° 1357/6) die het derde lid als volgt vervangen :

« De bepalingen van deze afdeling zijn niet langer van toepassing wanneer de huurder het gehuurde goed niet meer als hoofdverblijfplaats bestemt ».

Deze aanvulling beantwoordt aan de uitleg van de Minister. Volgens de Minister is het derde lid alleen van toepassing bij de aanvang van de uitvoering van de overeenkomst (ingenottreding) en niet voor elke wijziging van bestemming door de huurder in de loop van de overeenkomst.

Het amendement n° 1 van dezelfde auteur (Stuk n° 1357/2) beoogt het eerste lid aan te vullen met de woorden « vanaf de ingenottreding van het goed ». De auteur verwijst naar gelijkaardige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over de handelshuur en de landpacht. Het is belangrijk om zo nauwkeurig mogelijk te bepalen op welke categorie van huurovereenkomsten afdeling II van toepassing zal zijn.

Dit lid heeft ook zijn bedenkingen bij de mogelijkheid om de bestemming mits een stilzwijgende toestemming te wijzigen. Hij neemt het voorbeeld van een persoon die een huurwoning in eerste instantie bestemt voor de uitoefening van een vrij beroep. Indien in de loop van de overeenkomst de huurder het goed aanwendt voor een andere bestemming en er bij voorbeeld zijn verblijfplaats van maakt, zal men dan aanvaarden dat de wet van toepassing wordt onder het voorwendsel dat de verhuurder zich van de verandering reenschap heeft moeten geven ? Indien men aanvaardt dat zulks stilzwijgend kan gebeuren, zal dat heel wat betwistingen en problemen veroorzaken, niet in het minst om de datum van de inwerkingtreding vast te stellen van de huurovereenkomst die aan de nieuwe wet onderworpen is.

De Minister wijst erop dat het stilzwijgend akkoord in elk geval valt af te leiden uit het feit dat de huurovereenkomst niet werd verbroken. Hij verzet zich evenwel niet tegen de idee dat een uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder vereist is in de loop van de overeenkomst.

Verscheidene leden antwoorden dat de bestemming van een goed kan veranderen zonder dat de eigenaar dit vaststelt of het zich realiseert. Het is mogelijk dat hij voor voldongen feiten wordt geplaatst die zoals gezegd belangrijke juridische implicaties kunnen hebben.

Een lid merkt op dat deze discussie het belang van een geschreven overeenkomst aantoonst. Het opstellen

d'un contrat demande, certes, un peu plus d'efforts, parfois même une assistance, mais permet d'éviter certains problèmes ultérieurement.

Un autre intervenant ajoute qu'on accroîtrait en tout cas la sécurité juridique si l'on précisait dans le premier alinéa qu'une autorisation expresse est requise pour toute modification ultérieure du bail.

c) *Personnes morales*

Un membre constate que le projet à l'examen ne protège pas les contrats de louage conclus par des personnes morales, puisqu'il s'agit de résidence principale.

Le Ministre répond que le projet vise en effet uniquement à protéger le logement familial.

Mme Vogels présente un amendement (n° 133, Doc. n° 1357/6) qui tend à étendre la protection juridique aux associations sans but lucratif qui ont une mission sociale, culturelle ou caritative et aux organismes d'intérêt public visés dans la loi du 27 juin 1921. Elle évoque le problème d'une ASBL qui loue un logement et le sous-loue en partie à une personne qui en fait sa résidence principale.

Le Ministre répond que l'intermédiaire ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en possède. Le projet à l'examen ne peut donc s'appliquer dans ce cas.

Il déclare que ces associations bénéficient d'ailleurs souvent d'une assistance juridique suffisante pour conclure des contrats qui répondent à leurs besoins.

En ce qui concerne enfin les appartements supervisés, le Ministre précise que le sous-locataire qui occupe le logement loué par l'ASBL n'a pas besoin d'un bail de neuf ans. Il s'agit en général de baux de courte durée.

Le Ministre souligne, en conclusion, que les Communautés sont compétentes pour ce qui est du financement des associations précitées et que c'est donc aussi à elles qu'il appartient de veiller à les héberger convenablement.

Un membre estime que ce n'est pas une raison pour les priver d'une protection juridique que leur garantit la législation actuelle.

d) *Logement lié à un contrat de travail*

M. Lagasse présente un amendement n° 134 (Doc. n° 1357/6) visant à soustraire à l'application de la loi en projet les baux d'habitation qui ont été conclus en raison des fonctions exercées par le locataire, dans le même immeuble ou à proximité.

Le Ministre estime qu'une telle exclusion peut en effet se justifier s'il existe un lien direct entre les deux contrats. Tel n'est par exemple pas le cas si le preneur occupait déjà le logement avant la conclusion du con-

van een contract kost iets meer moeite, vergt soms bijstand, maar voorkomt een aantal problemen achteraf.

Een andere spreker verklaart dat de rechtszekerheid vergroot zou worden indien aan het eerste lid wordt toegevoegd dat de uitdrukkelijke toestemming vereist is voor iedere latere wijziging van de overeenkomst.

c) *Rechtspersonen*

Een lid stelt vast dat onderhavig ontwerp geen bescherming biedt aan huurovereenkomsten die door rechtspersonen worden afgesloten, aangezien het om een hoofdverblijfplaats gaat.

De Minister beaamt dat. Onderhavig ontwerp beoogt immers de bescherming van de gezinswoning.

Mevrouw Vogels dient een amendement in (n° 133, Stuk n° 1357/6) dat de rechtbescherming beoogt uit te breiden tot de verenigingen zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, en instellingen van openbaar nut als bedoeld in de wet van 27 juni 1921. Het probleem wordt gesteld van een VZW, die een woning huurt en ze op haar beurt gedeeltelijk onderverhuurt aan een persoon die daar zijn hoofdverblijfplaats maakt.

De Minister antwoordt dat de tussenpersoon niet meer rechten kan doorgeven dan hijzelf heeft. Bijgevolg kan onderhavig ontwerp niet van toepassing zijn.

Hij meent overigens dat deze verenigingen vaak over genoeg juridische bijstand beschikken om contracten af te sluiten die aan hun behoeften beantwoorden.

Wat ten slotte het begeleid zelfstandig wonen betreft, merkt de Minister op dat de onderhuurder, die in voorkomend geval de door de VZW gehuurde woning betreft, geen contract van negen jaar nodig heeft. Over het algemeen betreft het korte contracten.

De Minister besluit dat de Gemeenschappen financieel bevoegd zijn voor de hoger vermelde verenigingen en dus ook verantwoordelijk zijn voor hun behoorlijke huisvesting.

Een lid meent dat dit geen argument is om hen een rechtbescherming, die zij onder de huidige wetgeving genieten, te ontnemen.

d) *Woningverbonden aan een arbeidsovereenkomst*

De heer Lagasse dient een amendement n° 134 (Stuk n° 1357/6) in dat beoogt de huurcontracten die gesloten werden op grond van de functies die de huurder in hetzelfde gebouw of in de buurt ervan vervult, aan de toepassing van onderhavig ontwerp te onttrekken.

De Minister antwoordt dat deze uitsluiting inderdaad verantwoord is zo er een rechtstreeks verband bestaat tussen beide overeenkomsten. Dat is bijvoorbeeld niet het geval indien een huurder de woning

trat de travail. Le bailleur et l'employeur doivent évidemment être la même personne physique ou morale.

*
* *

M. Gol et consorts déposent en ordre principal un amendement n° 48 tendant à remplacer l'article 1^{er} par un nouveau texte visant, d'une part, à exclure du champ d'application de la nouvelle section II les logements meublés. En effet, les auteurs estiment que ces logements ne peuvent constituer la résidence principale du preneur.

Cet amendement vise aussi à exclure tous les baux verbaux du champ d'application et à leur réserver un traitement légal séparé.

D'autre part, vu que le projet ne donne aucune définition de ce qu'est la résidence principale, il s'agit d'une question de fait qu'on peut établir ou contester par toute voie de droit.

En outre, la rédaction du texte du troisième alinéa est dangereuse car elle peut conduire à des interprétations erronées.

Ainsi, le texte actuel a pour conséquence que tout bail verbal ou écrit, qui n'est pas relatif à la résidence principale du preneur, devra comporter une justification expresse et sérieuse expliquant que les lieux ne peuvent pas être une résidence principale. Cela implique le paradoxe suivant, à savoir que si le bail ne dit rien à ce sujet, le texte signifie que les lieux peuvent être une résidence principale.

Enfin, l'auteur estime que le texte du troisième alinéa jette la suspicion sur tous les bailleurs. On part, en effet, du principe que ce texte est nécessaire pour éviter que les bailleurs louent systématiquement leurs logements à titre de résidence secondaire. Les auteurs de l'amendement estiment qu'une telle accusation est inadmissible.

Le Ministre répond que l'on ne peut interdire à quiconque de faire d'un logement meublé une résidence principale et qu'il convient de maintenir les meublés dans le champ d'application de la Section II. Il conviendrait également que l'auteur précise sa définition du meublé.

Un membre demande si une chambre d'hôtel, louée à l'année et bénéficiant des divers services d'hôtellerie, ne peut être considérée comme une résidence principale.

Le Ministre fait observer que le contrat conclu pour occuper une chambre d'hôtel ne tombe pas dans le champ d'application de la section II, car il s'agit d'un contrat de courte durée. D'autre part, l'hôtelier peut prévoir une clause d'exclusion prévoyant que la chambre d'hôtel ne peut pas devenir le logement principal du preneur, et ce en vertu de la destination naturelle des lieux.

Cependant, si le preneur signe un bail de longue durée avec l'hôtelier, si le contrat n'exclut pas que la

reeds betrok vooraleer de arbeidsovereenkomst werd afgesloten. Uiteraard moeten de verhuurder en de werkgever dezelfde natuurlijke of rechtspersoon zijn.

*
* *

De heer Gol c.s. dient in hoofdorde een amendement n° 48 in, dat artikel 1 door een nieuwe tekst wil vervangen. Het is de bedoeling de gemeubileerde woningen uit het toepassingsgebied van de nieuwe afdeling II te weren. De indieners vinden immers dat een dergelijke woning de hoofdverblijfplaats van de huurder niet kan zijn.

Het amendement wil eveneens alle mondelinge overeenkomsten uit het toepassingsgebied weren; voor die overeenkomsten is een afzonderlijke wetsbepaling noodzakelijk.

Voorts bevat het ontwerp geen omschrijving van het begrip hoofdverblijfplaats. Het is een feitelijke kwestie die met alle rechtsmiddelen kan bewezen of betwist worden.

Bovendien kan de redactie van de tekst van het derde lid problemen opleveren daar zij aanleiding kan geven tot onterechte interpretaties.

De voorliggende tekst heeft immers tot gevolg dat elke mondelinge of schriftelijke overeenkomst die geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, uitdrukkelijk en ernstig moet staven dat het goed niet als hoofdverblijfplaats kan dienen. Zulks leidt tot de paradoxs dat, indien de huurovereenkomst in dat verband niets bepaalt, de tekst betekent dat het goed als hoofdverblijfplaats kan dienen.

Tot slot meent de indiener dat de tekst van het derde lid alle verhuurders in een slecht daglicht plaatst. Men gaat immers uit van de veronderstelling dat deze tekst er nodig is om te vermijden dat zij steeds huurwoningen als tweede verblijf verhuren. De indieners zijn van oordeel dat een dergelijke beschuldiging onaanvaardbaar is.

De Minister antwoordt dat men niemand kan verbieden van een gemeubileerde woning een hoofdverblijfplaats te maken en dat afdeling II op die woningen van toepassing moet blijven. De indiener zou ook de omschrijving van gemeubileerde woning nader moeten preciseren.

Een lid vraagt of een hotelkamer die men voor een jaar huurt, met inbegrip van een aantal hoteldiensten, als hoofdverblijfplaats kan worden beschouwd.

De Minister antwoordt dat afdeling II niet van toepassing is op een overeenkomst waarbij een hotelkamer wordt gehuurd omdat dit een overeenkomst van korte duur is. De hotelhouder kan overigens een uitsluitingsbeding inlassen waarin wordt bepaald, overeenkomstig de natuurlijke bestemming van het goed, dat de hotelkamer niet de hoofdverblijfplaats van de huurder mag worden.

Afdeling II is niettemin van toepassing indien de huurder met de hotelhouder een overeenkomst van

chambre d'hôtel puisse servir de logement principal et si l'hôtelier donne pour cela son accord exprès ou tacite, ce bail tombe sous l'application de la section II.

Un membre fait observer que le bail de courte durée, s'il est convenu par les deux parties, n'est pas interdit par le projet.

Il constate que si le contrat de bail conclu entre l'hôtelier et le preneur ne contient aucune clause d'exclusion pour affecter le bien à la résidence principale du preneur, celui-ci aura le droit en cours de bail de décider unilatéralement d'en faire sa résidence principale.

Cette éventualité est en totale contradiction avec l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er}, selon lequel cette affectation du logement à la résidence principale n'est possible que si elle est faite avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le Ministre répond que si l'hôtelier n'a pas donné son accord exprès ou tacite au preneur d'affecter la chambre d'hôtel à sa résidence principale en vertu de l'alinéa premier, le contrat ne tombe pas sous l'application de la nouvelle section II.

En outre, il faut laisser au juge la possibilité d'apprécier s'il s'agit d'un simple contrat d'hôtellerie ou d'un contrat de bail à longue durée portant sur un logement en tant que résidence principale.

Un membre fait observer que le § 5 de l'article 3 du présent projet de loi prévoit des dérogations aux baux de longue durée et autorise ainsi les baux de courte durée.

Il ajoute qu'au lieu de distinguer le contrat d'hôtellerie et le contrat de bail, il vaudrait mieux considérer que certains types de logement ne peuvent jamais être considérés comme résidence principale du preneur.

Ainsi les chambres d'étudiants et la plupart des meublés, d'après leur destination naturelle, ne sont pas appelés à devenir des résidences principales. Cependant, pour les cas exceptionnels, il convient de laisser au juge la liberté d'apprécier.

M. Gol et consorts déposent les amendements n^{os} 49 à 54 en ordre subsidiaire à l'amendement n^o 48.

L'amendement n^o 54 vise à rencontrer l'objection du Conseil d'Etat quant à la contradiction entre les alinéas 1^{er} et 3 du texte proposé. L'amendement n^o 52 vise à faire dépendre la jouissance des dispositions relatives à la résidence principale, dont bénéficiera le preneur, de son inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur du bail. Il s'agit donc de fournir la preuve administrative de la résidence principale. L'ancien article 1752bis du Code civil recon-

lange duré on dertekent, de overeenkomst niet uitsluit dat de hotelkamer als hoofdverblijfplaats kan dienen en de hotelhouder daarvoor zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming geeft.

Een lid merkt op dat het ontwerp geen overeenkomsten van korte duur verbiedt indien beide partijen het daarover eens worden.

Hij constateert dat, indien de huurovereenkomst tussen hotelhouder en huurder geen beding bevat waarbij de huurder het goed niet als hoofdverblijfplaats mag bestemmen, deze tijdens de huurovereenkomst het recht heeft eenzijdig te beslissen er zijn hoofdverblijfplaats van te maken.

Die mogelijkheid is helemaal in tegenspraak met artikel 1, eerste lid, dat bepaalt dat die bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats alleen mogelijk is indien zulks gebeurt met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

De Minister antwoordt dat de nieuwe afdeling II niet van toepassing is op de overeenkomst indien de hotelhouder, overeenkomstig het eerste lid, aan de huurder geen uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming heeft gegeven om van de hotelkamer zijn hoofdverblijfplaats te maken.

Voorts moet aan de rechter worden overgelaten te oordelen of het gaat om een gewone overeenkomst in de hotelsector dan wel om een overeenkomst van lange duur voor een woning die als hoofdverblijfplaats dient.

Een lid merkt op dat artikel 3, § 5, van het voorliggende wetsontwerp in afwijkingen voorziet op huurovereenkomsten van lange duur en aldus overeenkomsten van korte duur toestaat.

Hij voegt eraan toe dat in plaats van een onderscheid te maken tussen overeenkomsten voor het huren van een hotelkamer en andere huurovereenkomsten, het beter zou zijn te stellen dat bepaalde soorten woningen nooit als hoofdverblijfplaats van de huurder kunnen beschouwd worden.

De natuurlijke bestemming van studentenkamers en de meeste gemeubileerde woningen brengt mee dat ze niet bedoeld zijn om als hoofdverblijfplaats te dienen. Toch moet de rechter de twijfelgevallen nog vrij kunnen beoordelen.

De heer Gol c.s. dient in bijkomende orde op amendement n^o 48 de amendementen n^{os} 49 tot 54 in.

Amendement n^o 54 beoogt tegemoet te komen aan het door de Raad van State geopperde bezwaar inzake de tegenstrijdigheid tussen het eerste en het derde lid van de voorgestelde tekst. Amendement n^o 52 wil dat het recht om aanspraak te kunnen maken op de toepassing van de bepalingen betreffende de hoofdverblijfplaats voor de huurder slechts kan gelden indien hij zich binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voor de duur van de overeenkomst in het bevolkingsregister of in het vreemde-

naissait d'ailleurs la valeur probante de cette contrainte administrative.

Un membre fait observer qu'il s'agit d'un élément de preuve parmi d'autres et qu'il ne convient pas de sanctionner le locataire qui ne s'est pas inscrit au registre de la population, uniquement pour cette raison.

Un des auteurs fait référence à l'article 18bis de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, qui mentionne que certains étrangers hors CEE peuvent être interdits de séjour dans six communes de la capitale ainsi qu'à Liège, au cas où l'accroissement de la population étrangère dans ces communes nuit à l'intérêt public.

Grâce aux dispositions de l'article 1^{er} du présent projet de loi, un étranger qui ne peut pas s'inscrire au registre de la population d'une certaine commune, pourra quand même conclure un bail à titre de résidence principale dans la commune où il est interdit de séjour. L'ultime paradoxe résiderait dans le fait que le bailleur devrait éventuellement payer des indemnités de rupture de bail à un tel preneur, s'il décidait de le congédier en cours de bail.

Un membre fait observer qu'un étranger ne pouvant pas résider dans une commune n'aura de toute manière pas le droit d'y établir sa résidence principale.

Le Ministre fait observer que le cas suggéré n'est nullement créé par le texte analysé. A titre d'exemple, l'actuel article 1759bis du Code civil qui permet de proroger le bail du preneur pour circonstances exceptionnelles ne fait pas non plus dépendre cette prorogation de l'autorisation du droit de séjour, ni de l'inscription au registre de la population.

D'autre part, il ne convient pas de faire dépendre la validité du bail de l'exigence de ce seul critère administratif.

L'inscription au registre de la population ne peut pas être déterminante à l'égard du juge civil qui aurait à se prononcer sur un différend entre le bailleur et le preneur.

En outre, le propriétaire avisé recueillera des renseignements afin de s'assurer que l'étranger a rempli toutes les formalités administratives avant de conclure un bail avec lui.

Il y sera d'autant plus attentif s'il habite une des sept communes visées par les dispositions de l'article 18bis susnommé.

Enfin, le Ministre fait remarquer que certains locataires sont dispensés d'office de l'inscription au regis-

tingenregister laat inschrijven. De huurder moet dus dat administratief bewijs kunnen voorleggen wil hij zijn intrek kunnen nemen in het gehuurde goed dat als hoofdverblijfplaats bestemd is. Het vroegere artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek erkende overigens de bewijskracht van die administratieve verplichting.

Een lid merkt op dat het hier om slechts een van de mogelijke bewijzen gaat en dat de huurder niet moet worden bestraft enkel en alleen omdat hij zich niet in het bevolkingsregister heeft laten inschrijven.

Een van de indieners verwijst naar artikel 18bis van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van de vreemdelingen, luidens hetwelk in zes gemeenten van de hoofdstad en in Luik aan sommige vreemdelingen van buiten de EG verblijfsverbod kan worden opgelegd ingeval de stijging van het aantal vreemdelingen in die gemeenten het algemeen belang schaadt.

Dank zij de bepalingen van artikel 1 van het onderhavige wetsontwerp zal een vreemdeling die zich niet in het vreemdelingenregister van een bepaalde gemeente mag laten inschrijven, niettemin een overeenkomst voor het huren van een woning als hoofdverblijfplaats kunnen aangaan in de gemeente waar hij verblijfsverbod heeft. De paradox zou op de spits gedreven worden mocht de verhuurder aan een dergelijke huurder vergoedingen wegens contractbreuk verschuldigd zijn als hij zou besluiten hem de huur op te zeggen terwijl de huurovereenkomst nog loopt.

Een lid merkt op dat een vreemdeling die niet in een bepaalde gemeente mag verblijven hoe dan ook niet het recht zal hebben om er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen.

De Minister merkt op dat een dergelijk geval niet door de voorliggende tekst kan ontstaan. Zo stelt het huidige artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek, dat de mogelijkheid biedt de huurovereenkomst van de huurder wegens uitzonderlijke omstandigheden te verlengen, die verlenging niet afhankelijk van de verblijfsvergunning en evenmin van de inschrijving in het bevolkingsregister.

Overigens verdient het geen aanbeveling dat men de geldigheid van de huurovereenkomst alleen laat afhangen van het feit dat aan dat administratief criterium voldaan is.

De inschrijving in het bevolkingsregister mag voor de burgerlijke rechter die zich over een geschil tussen de verhuurder en de huurder zal moeten uitspreken, geen doorslaggevend element zijn.

Een verstandige eigenaar zal bovendien inlichtingen inwinnen om te weten of een vreemdeling wel alle administratieve formaliteiten heeft vervuld alvorens met hem een huurovereenkomst af te sluiten.

Hij zal des te voorzichtiger zijn als hij in een van de zeven gemeenten woont waar de bepalingen van voormeld artikel 18bis van toepassing zijn.

Ten slotte wijst *de Minister* erop dat sommige huurders van ambtswege van inschrijving in het bevol-

tre de la population ou des étrangers de la commune et qu'il s'agit d'une des raisons pour lesquelles ce critère n'a pas été retenu pour la détermination du champ d'application d'une loi définitive.

Un membre souligne le fait que cette problématique sort du champ d'application.

D'autre part, cet amendement tend à restreindre considérablement les droits du locataire.

L'amendement n° 49 de M. Gol et consorts (en ordre subsidiaire, à l'amendement n° 48) vise à remplacer l'alinéa 3 de l'article 1 par de nouvelles dispositions qui débouchent sur les trois cas de figure suivants :

— Soit les lieux sont loués à titre de résidence principale et le bail le mentionne. Il n'y a alors aucun problème et la loi s'applique si le preneur ne se fait pas inscrire au registre de la population;

— Soit le bail ne mentionne rien à ce sujet. Ce serait alors une question de fait, chaque partie pouvant étayer sa thèse par toute voie de droit.

— Soit, enfin, les lieux sont loués à titre de résidence secondaire ou à un autre titre que celui de résidence principale et le bail doit l'indiquer clairement, ainsi que la raison pour laquelle il ne s'agit pas d'une résidence principale, et l'adresse de ladite résidence principale.

L'amendement n° 50 vise à mentionner explicitement dans le texte de l'alinéa 1 que seuls les biens immeubles non meublés peuvent être pris en compte pour l'application de la section II.

L'amendement n° 51 des mêmes auteurs propose un nouveau texte pour le troisième alinéa visant à faire mentionner par écrit dans tout bail, qui ne concerne pas la résidence principale du preneur, la destination des lieux et une justification expresse et sérieuse du fait que les lieux ne peuvent pas être affectés à la résidence principale du preneur, en indiquant l'adresse de la résidence principale réelle du preneur.

Ce dernier doit être inscrit au registre de la population ou des étrangers de la commune où il possède sa résidence principale, au moment de la conclusion dudit contrat.

L'amendement n° 53 des mêmes auteurs vise à éviter qu'en cours de bail, le bailleur soit mis devant le fait accompli en ce que concerne l'affectation du logement à la résidence principale du preneur.

*
* *

Le Ministre de la Justice propose une nouvelle rédaction du texte de l'article 1^{er}, qui comporte les amendements que le Gouvernement est prêt à accep-

kingsregister of in het vreemdelingenregister van de gemeente vrijgesteld zijn en dat het gaat om een van de redenen waarom dat criterium niet voor de afbakening van het toepassingsgebied van een definitieve wet in aanmerking werd genomen.

Een lid beklemtoont dat die problemen hier niet aan de orde zijn.

Overigens zou dit amendement de rechten van de huurder aanzienlijk beperken.

Amendement n° 49 van de heer Gol c.s. (in bijkomende orde op amendement n° 48) wil het derde lid van artikel 1 vervangen door nieuwe bepalingen waarbij zich de volgende drie mogelijkheden kunnen voordoen :

— ofwel dient het verhuurde goed als hoofdverblijfplaats en de huurovereenkomst vermeldt zulks. In dat geval rijst er geen enkel probleem en de wet wordt toegepast indien de huurder zich niet in het bevolkingsregister laat inschrijven;

— ofwel vermeldt de huurovereenkomst niets in dat verband. Dit is dan een feitelijke kwestie waarbij elke partij zijn standpunt met alle rechtsmiddelen kan bewijzen;

— ten slotte is er de mogelijkheid dat het goed als tweede verblijf dient of een andere bestemming dan hoofdverblijfplaats heeft en dan moet de huurovereenkomst dat duidelijk vermelden.

Amendement n° 50 van dezelfde indieners heeft tot doel in de tekst van het eerste lid uitdrukkelijk te vermelden dat voor de toepassing van afdeling II alleen de niet gemeubileerde onroerende goederen in aanmerking mogen worden genomen.

Amendement n° 51, nogmaals van dezelfde indieners, stelt voor het derde lid een nieuwe tekst voor waarbij in elke huurovereenkomst die geen betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder, uitdrukkelijk en bij geschrift de bestemming van het goed zou worden vermeld en bedongen zou worden dat het feit dat het goed de huurder niet tot hoofdverblijfplaats mag dienen uitdrukkelijk en ernstig moet worden gestaafd door het adres van de daadwerkelijke hoofdverblijfplaats van de huurder te vermelden.

Die huurder moet op het ogenblik dat de overeenkomst gesloten wordt in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de gemeente waar hij zijn hoofdverblijfplaats heeft, ingeschreven zijn.

Amendement n° 53 van dezelfde indieners wil voorkomen dat de verhuurder tijdens de duur van de overeenkomst voor een voldongen feit wordt geplaatst inzake de bestemming van de woning tot hoofdverblijfplaats van de huurder.

*
* *

De Minister van Justitie stelt een nieuwe redactie voor van de tekst van artikel 1, waarin de amendementen die de Regering bereid is te aanvaarden, zijn

ter. Ce nouveau texte est subdivisé en trois paragraphes.

Le texte actuel de l'article 1^{er}, qui forme la base du nouveau § 1^{er}, est modifié comme suit :

Le premier alinéa est remplacé par un texte qui reprend en outre l'amendement n° 1 de M. Lagasse.

Ce texte stipule que la nouvelle section II s'applique au bail portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

L'alinéa 3 de l'article 1^{er} actuel forme l'alinéa 2 du nouveau § 1^{er} portant sur le début du contrat de bail. Cette disposition permet d'éviter l'application systématique de la clause qui exclut l'affectation du logement à la résidence principale.

Le texte du troisième alinéa (nouveau) rencontre également le problème évoqué par M. Dumez dans son amendement n° 137 : à savoir le cas où l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail et avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, la nouvelle section est également d'application.

Un paragraphe 2 est inspiré de l'amendement n° 134 de M. Lagasse. Il précise que la nouvelle section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal en raison de la fonction ou de l'activité qu'il exerce.

Le texte sous-amende l'amendement n° 21 de M. Lagasse, stipulant que les dispositions de la nouvelle section II cessent d'être applicables lorsque le preneur n'affecte plus le bien loué à sa résidence principale, sera intégré dans un nouveau § 3.

Un membre demande ce qu'il advient lorsqu'un propriétaire conclut un bail commercial et loue également au même preneur l'immeuble voisin de son commerce et que ce dernier vient y habiter pour être près de son travail. Le bailleur précise par la clause d'exclusion que le locataire ne pourra pas en faire sa résidence principale. Cependant, le locataire s'y installe et en fait sa résidence principale, estimant que la clause d'exclusion du contrat de bail est annulée en vertu des critères de l'alinéa 3 du § 1^{er}.

Le Ministre répond que la situation décrite doit être appréciée à la lumière du texte de l'alinéa 3 du § 1^{er} : lorsque l'immeuble en question n'est pas par sa nature destiné à l'habitation, mais par exemple au commerce — ce qui semble être le cas — il est normal qu'il ait été prévu dans ce type de contrat de bail que le bien ne peut pas être affecté à la résidence principale. D'autre part dans la mesure où le bail portant sur un bien est l'accessoire d'un bail commercial et où ce bien a été loué par un commerçant pour loger à proximité de son commerce, le bail n'est pas soumis à l'application de la section II.

opgenomen. Die nieuwe tekst is onderverdeeld in drie paragrafen.

De huidige tekst van artikel 1 — het uitgangspunt voor de nieuwe § 1 — wordt gewijzigd als volgt :

Het eerste lid wordt vervangen door een tekst (die overigens amendement n° 1 van de heer Lagasse opneemt) die bepaalt dat de nieuwe afdeling II van toepassing is op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Het derde lid van het huidige artikel 1 vormt het tweede lid van de nieuwe § 1 die betrekking heeft op de aanvang van de huurovereenkomst. Met die bepaling kan worden voorkomen dat het beding dat verbiedt de woning als hoofdverblijfplaats te bestemmen, systematisch zou worden toegepast.

De tekst van het derde lid (nieuw) biedt eveneens een oplossing voor het probleem dat de heer Dumez in zijn amendement n° 137 aansnijdt. Indien de woning in de loop van de huurovereenkomst en met de schriftelijke toestemming van de verhuurder tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, is de nieuwe afdeling eveneens van toepassing.

Een § 2 gaat uit van amendement n° 134 van de heer Lagasse. Er wordt in gepreciseerd dat de nieuwe afdeling van toepassing is wanneer de overeenkomst waarbij de woning aan de huurder wordt toegewezen, ter wille van de functie of de activiteit die hij uitoefent, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst.

De nieuwe § 3 subamendeert amendement n° 21 van de heer Lagasse, waarin wordt gesteld dat de bepalingen van de nieuwe afdeling II niet langer van toepassing zijn zodra de huurder het gehuurde goed niet meer tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Een lid vraagt wat er gebeurt wanneer een eigenaar een handelshuurovereenkomst aangaat en aan dezelfde huurder tevens het pand verhuurt dat naast zijn handelszaak ligt en waarin de bedoelde huurder komt wonen om dicht bij zijn werk te zijn. De verhuurder bedingt met de uitsluitingsclausule dat de huurder er geen hoofdverblijfplaats van mag maken. Laatstgenoemde neemt er echter zijn intrek en maakt er toch zijn hoofdverblijfplaats van, in de mening dat het uitsluitingsbeding van de huurovereenkomst krachtens de in het derde lid van § 1 gehanteerde criteria teniet gedaan wordt.

De Minister antwoordt dat een dergelijke situatie beoordeeld moet worden aan de hand van de tekst van het derde lid van § 1 : als het bedoelde onroerende goed van nature niet als woning maar als handelszaak bestemd is, wat hier het geval lijkt te zijn, is het normaal dat in dat type van huurovereenkomst bepaald is dat de woning niet als hoofdverblijfplaats mag dienen. Anderzijds is het zo dat in de mate waarin een huurovereenkomst betrekking heeft op een goed dat een bijzaak vormt van een handelshuurovereenkomst, en wanneer dit goed gehuurd wordt door een handelaar die zo dicht mogelijk bij zijn zaak wil wonen, afdeling twee van de huurovereenkomst hierop niet van toepassing is.

Les amendements n^{os} 1, 21, 134 et 135 de M. Lagasse sont retirés.

L'amendement n^o 137 de M. Dumez est retiré.

Les amendements n^{os} 48, 121, 54, 50 et 52 de M. Gol et consorts sont rejetés par 13 voix contre 2.

L'amendement n^o 136 de M. Berben est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

Les amendements n^{os} 49, 51 et 53 de M. Gol et consorts sont rejetés par 13 voix contre 2.

L'amendement n^o 133 est rejeté à l'unanimité.

Le texte proposé par la commission pour « l'article 1^{er} » de l'article 2 (la nouvelle section II) est adopté par 13 voix contre 3.

Section II (nouvelle)

« Art. 2 »

Cet article concerne l'état du bien loué et dispose que celui-ci doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Dispositions générales

Plusieurs membres estiment que cette disposition n'a pas sa place dans la section relative à la résidence principale.

Il s'agit en fait d'une disposition à caractère général.

Le Ministre répond qu'il s'agit d'exigences auxquelles doit satisfaire plus particulièrement le logement qui sert de résidence principale.

Pour le reste, le Ministre concède que cette disposition n'innove pas, étant donné qu'une obligation similaire est déjà imposée au bailleur par les articles 1719 et 1720 du Code civil.

Il renvoie à l'exposé des motifs, qui précise clairement la portée de l'article 2, lequel diffère des articles précités du Code civil sur deux points essentiels.

1. tout d'abord parce que les dispositions de ces articles 1719 et 1720 sont supplétives : il est possible d'y déroger dans le contrat;

2. ensuite, parce que cet article 2 du projet a un contenu plus précis, et plus limité : il se borne à fixer des critères minima qui imposent qu'un bien loué devant servir au logement principal du locataire soit conforme aux exigences que requiert la dignité humaine.

Ces exigences sont relatives aux éléments essentiels d'un bail portant sur un logement et à défaut desquels on pourrait considérer qu'il est porté atteinte

De amendementen n^{os} 1, 21, 134 en 135 van de heer Lagasse worden ingetrokken.

Het amendement n^o 137 van de heer Dumez wordt ingetrokken.

De amendementen n^{os} 48, 121, 54, 50 en 52 van de heer Gol c.s. worden verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het amendement n^o 136 van de heer Berben wordt verworpen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

De amendementen n^{os} 49, 51 en 53 van de heer Gol c.s. worden verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Het amendement n^o 133 wordt eenparig verworpen.

De door de commissie voorgestelde tekst voor « artikel 1 » van artikel 2 (de nieuwe afdeling II) wordt aangenomen met 13 tegen 3 stemmen.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 2 »

Dit artikel betreft de staat van het gehuurde goed en bepaalt dat het goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Algemene bepaling

Verscheidene leden zijn van oordeel dat deze verklaring niet thuishoort in de afdeling betreffende de hoofdverblijfplaats.

Dit is een bepaling van algemene aard.

De Minister antwoordt dat deze vereisten in het bijzonder moeten vervuld zijn indien de woning als hoofdverblijfplaats wordt gehuurd.

Overigens geeft de Minister toe dat deze bepaling niets nieuws bevat in die zin dat een gelijkaardige verplichting aan de verhuurder wordt opgelegd in de artikelen 1719 en 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

Hij verwijst naar de memorie van toelichting waarin duidelijk de draagwijdte van artikel 2 wordt uiteengezet, dat zich op twee essentiële punten onderscheidt van de hoger vermelde artikelen.

1. In de eerste plaats omdat de bepalingen van de artikelen 1719 en 1720 van aanvullende aard zijn : het is mogelijk in de overeenkomst van die bepalingen af te wijken.

2. Tevens omdat artikel 2 van het ontwerp op het stuk van de inhoud nauwkeuriger en beperkter is : het beperkt zich ertoe minimumcriteria vast te leggen welke de verplichting opleggen dat een gehuurd goed dat bestemd is om als hoofdverblijfplaats van de huurder te dienen, moet beantwoorden aan de vereisten van menselijke waardigheid.

Die vereisten hebben betrekking op de essentiële elementen van een huurovereenkomst betreffende een woning en bij gebreke ervan kan worden gesteld

à l'objet même du contrat, avec sa résolution pour sanction.

Il ne peut donc en aucun cas être fait référence, dans l'appréciation du respect de ces prescriptions élémentaires, aux normes techniques existant en matière de sécurité.

Un membre estime qu'outre qu'elle est superflue, cette déclaration de principe témoigne de l'irresponsabilité et du peu de soin avec lesquels le projet a été élaboré.

Cette disposition est si générale qu'elle confère au juge un pouvoir arbitraire. Une fois de plus, le législateur refuse de prendre ses responsabilités et préfère s'en remettre au juge ou à l'expert désigné par lui. Plusieurs membres répondent que la législation recèle d'autres notions de ce genre (ordre public, bonnes mœurs, faute grave, équité), dont il appartient au juge de définir le contenu en tenant compte du contexte social et de la situation individuelle.

Le membre ne conteste nullement que de tels concepts soient nécessaires dans la législation, mais il maintient qu'il convient de les éviter autant que possible. Si l'on souhaite limiter la liberté contractuelle sur ce plan, il convient d'utiliser des notions claires et de ne pas inscrire des déclarations de principe dans la loi.

Votre rapporteur confirme que l'article 2 doit effectivement être considéré comme une déclaration de principe. Dans la Région de Bruxelles-Capitale, 30 % des logements ne répondent pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité. Si, sur la base de cette loi, les propriétaires étaient contraints de procéder aux aménagements nécessaires, cela pourrait créer une situation de pénurie sur le marché immobilier.

Si cette obligation est inscrite dans la loi, cela signifie que non seulement les pouvoirs publics (la commune peut faire déclarer un logement insalubre), mais également les particuliers, en l'occurrence les propriétaires, pourront voir leur responsabilité engagée.

L'amendement n° 55 de M. Gol (Doc. n° 1357/4) tend à insérer un deuxième alinéa qui prévoit que les parties peuvent convenir que le preneur s'engage à réaliser à ses frais les travaux voulus dans le bien loué afin que le logement réponde aux exigences visées au premier alinéa.

Le Ministre se rallie à l'amendement, étant donné que cette disposition figure déjà dans le projet à l'examen, en l'occurrence à l'article 8 relatif à la rénovation.

L'amendement n° 55 est retiré.

Mme Vogels présente un amendement (n° 138, Doc. n° 1357/7) visant à imposer des normes plus claires et obligatoires en ce qui concerne la sécurité et la salubrité. Ces normes minimales d'équipement et de confort auxquelles le bien loué doit répondre, devraient être déterminées par le Roi.

dat afbreuk is gedaan aan het voorwerp zelf van de overeenkomst. Bij wijze van sanctie geldt de ontbinding van de overeenkomst.

Het kan dus niet dat bij het beoordelen van deze elementaire vereisten zou worden verwezen naar de bestaande technische normen inzake veiligheid.

Een lid meent dat deze principiële verklaring niet alleen overbodig is maar bovendien getuigt van onverantwoord en slecht wetgevend werk.

Deze bepaling is zo algemeen dat ze aan de rechter een arbitraire bevoegdheid toekent. De wetgever weigert eens te meer om zijn verantwoordelijkheid te nemen; hij schuift ze af op de rechter of op de door de rechter aangewezen deskundige. Verschillende leden antwoorden dat de wetgeving nog zulke termen bevat (openbare orde, goede zeden, zware fout, billijkheid) waaraan de rechter, rekening houdend met de maatschappelijke context en de individuele situatie, inhoud moet geven.

Het lid ontkent geenszins dat dergelijke concepten in de wetgeving nodig zijn maar hij blijft erbij dat ze zoveel mogelijk moeten worden vermeden. Indien men de contractuele vrijheid op dit vlak wenst te beperken moet men duidelijker begrippen hanteren en geen principiële verklaringen in de wet opnemen.

Uw rapporteur bevestigt dat artikel 2 inderdaad als een principiële verklaring moet worden beschouwd. 30 % van de woningen in het Brusselse Gewest beantwoorden niet aan de elementaire vereisten van veiligheid en gezondheid. Indien de eigenaars op grond van deze wet zouden worden verplicht om de nodige aanpassingen te verrichten zou er wellicht schaarste op de woningmarkt ontstaan.

Het feit dat deze verplichting in de wet staat betekent tevens dat niet alleen de overheid (de gemeente kan een woning laten ongezond verklaren) maar ook de privé-personen, in casu de eigenaars daarvoor verantwoordelijk zijn.

Het amendement n° 55 van de heer Gol (Stuk n° 1357/4) strekt ertoe in een tweede lid te bepalen dat de partijen contractueel kunnen overeenkomen om de huurder de kosten te laten betalen van de werken die nodig zijn om de woning te laten beantwoorden aan de vereisten, opgelegd door het eerste lid.

De Minister treedt het amendement bij vermits deze bepaling reeds in het ontwerp staat, meer bepaald in artikel 8 betreffende de renovatie.

Het amendement n° 55 wordt ingetrokken.

Mevrouw Vogels dient een amendement n° 138 in (Stuk n° 1357/7) dat beoogt duidelijke en afdwingbare normen betreffende de veiligheid en de gezondheid op te leggen. Deze minimumnormen van uitrusting en comfort waaraan het gehuurde goed moet beantwoorden, moeten door de Koning worden vastgelegd.

Le Ministre doute qu'il soit possible, dans la pratique, de fixer les normes minimales de confort dans un arrêté d'exécution. La réalité est si diversifiée qu'il est préférable de laisser cette matière à l'appréciation du juge. Celui-ci devra vérifier s'il est ou non satisfait aux exigences élémentaires.

En outre, le Ministre doute que le législateur national soit compétent pour fixer ces normes. Celles-ci lui paraissent plutôt relever de la compétence des Régions.

Mme Vogels n'est pas du tout d'accord avec cette réponse.

Elle estime parfaitement possible de fixer des normes minimales. Il ne s'agit d'ailleurs pas des normes techniques relatives à la superficie, à la hauteur ou aux installations sanitaires ou électriques. Elle annonce qu'elle demandera au président de la Chambre de soumettre cet amendement à l'avis du Conseil d'Etat, afin d'obtenir une réponse définitive quant au problème de compétence.

Portée de l'obligation et moment de l'évaluation

L'amendement n° 2 (Doc. n° 1357/2) de *M. Lagasse* vise à faire vérifier la condition relative à l'état du bien loué à la conclusion du bail : l'auteur estime que le bailleur doit veiller à ce que le bien loué réponde aux exigences élémentaires prévues à l'article 2 pendant toute la durée du bail.

Contrairement au projet, qui prévoit une exigence plus générale et ne précise pas à qui incombe l'obligation de sécurité et de salubrité, l'amendement fait reposer la responsabilité relative à l'état du bien loué sur le bailleur. En outre, selon l'auteur, le critère d'habitabilité est trop vague pour pouvoir être retenu.

L'auteur renvoie également aux règles générales relatives au vice de la chose, donnée en location, qui demeurent sans aucun doute applicables aux baux portant sur la résidence principale du locataire qui sont bien entendu également applicables aux baux. Il est demandé ce que l'article du projet changerait en fait à la situation actuelle, si l'on n'adopte pas l'amendement. Actuellement, on peut en effet louer n'importe quoi à celui qui est disposé à occuper le bien dans l'état où il se trouve.

Un autre membre répond que la situation ne changera pas tant que la location d'un logement insalubre et dangereux ne sera pas interdite. Les pouvoirs publics doivent y veiller et prévoir, au besoin, des sanctions pénales. Cette obligation ne peut toutefois pas être imposée au propriétaire.

Le Ministre renvoie une nouvelle fois à l'exposé des motifs, qui précise que ces exigences constituent les éléments essentiels d'un bail et qu'à défaut de ces exigences, on pourrait considérer qu'il est porté atteinte à l'objet même du contrat.

De Minister betwijfelt het praktisch haalbaar is om in een uitvoeringsbesluit de minimumnormen van comfort vast te leggen. De werkelijkheid is zo verscheiden dat deze materie beter door de rechter wordt beoordeeld. De rechter moet nagaan of de elementaire vereisten al dan niet vervuld zijn.

Bovendien betwijfelt de Minister de nationale wetgever bevoegd is om deze normen vast te leggen. Dit lijkt hem eerder een bevoegdheid van de Gewesten.

Mevrouw Vogels is het met dit antwoord helemaal niet eens.

Volgens haar is het perfect mogelijk om minimumnormen vast te leggen. Zij bedoelt daarmee niet de technische normen in verband met oppervlakte, hoogte, sanitaire of elektrische installaties. Zij kondigt aan dat ze de voorzitter van de Kamer zal verzoeken om over dit amendement een advies aan de Raad van State te vragen die dan een definitief antwoord zal geven over de bevoegdheid.

Draagwijdte van de verplichting en ogenblik van de evaluatie

Het amendement n° 2 (Stuk n° 1357/2) van *de heer Lagasse* strekt ertoe de voorwaarde in verband met de staat van het gehuurde goed te laten vaststellen bij het afsluiten van de overeenkomst : hij is van mening dat de verhuurder er moet op toezien dat de elementaire vereisten van artikel 2 vervuld blijven zolang het contract duurt.

In tegenstelling tot het ontwerp dat een meer algemene eis stelt en niet aangeeft wie voor de veiligheid en hygiëne moet zorgen, legt het amendement de verantwoordelijkheid betreffende de staat van het verhuurde pand bij de verhuurder. Het criterium van de bewoonbaarheid lijkt hem bovendien te vaag en kan niet in aanmerking worden genomen.

De indiener verwijst tevens naar de algemene regels betreffende het gebrek in de in huur gegeven zaak, die uiteraard ook op de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder van toepassing zijn. Men stelt de vraag wat het artikel van het ontwerp in feite verbetert aan de actuele situatie. Op dit ogenblik kan inderdaad om het even welk pand worden verhuurd aan iemand die bereid is om het te betrekken in de staat waarin het zich bevindt.

Een ander lid antwoordt dat de situatie niet zal veranderen zolang de verhuring van een ongezond en onveilig huis niet strafbaar wordt gesteld. De overheid moet toezicht houden en zo nodig strafrechtelijke sancties invoeren. Deze verplichting kan evenwel niet aan de eigenaar worden opgelegd.

De Minister verwijst nogmaals naar de memorie van toelichting waarin wordt uitgelegd dat die vereisten essentiële elementen van een huurovereenkomst zijn en dat het ontbreken van deze voorwaarden afbreuk doet aan het voorwerp zelf van de overeenkomst.

Un membre demande si cela signifie que des travaux de réparation très importants peuvent être nécessaires pour permettre de rétablir l'« objet » en état. Le Ministre répond que le bien loué peut être objectivement en bon état mais ne pas du tout convenir pour héberger des êtres humains. Le critère d'habitabilité est dès lors parfaitement pertinent.

Il s'agit donc réellement de normes minimales. Les normes techniques imposées par les communes sont plus sévères.

Le Ministre précise ensuite que la condition relative à l'état du bien loué doit effectivement être remplie au moment de la conclusion du bail. Il est toutefois possible que certains défauts n'apparaissent que par la suite. Si le preneur prouve que ces défauts existaient déjà au début de la location, il pourra obtenir la résolution du bail.

Après avoir entendu les explications du Ministre, les auteurs de l'amendement n° 123 (M. Mayeur et consorts, voir Doc. n° 1357/7) commentent leur texte, qui correspond entièrement aux explications fournies par le Ministre. Ils proposent d'encore améliorer leur amendement en précisant également que l'état du bien loué doit toujours s'apprécier par référence à l'état dans lequel il se trouvait au début du bail, de manière à éviter qu'une détérioration de l'état des lieux du fait du locataire puisse être prise en considération.

Le Ministre déclare qu'il accepte l'amendement ainsi modifié.

L'amendement n° 2 de M. Lagasse (Doc. n° 1357/2) est retiré, l'auteur constatant cependant que le texte de l'article 2 n'aura aucune signification juridique véritable.

*
* *

L'amendement n° 123, tel qu'il a été modifié, est adopté par 10 voix contre 2 et une abstention.

L'amendement n° 138 est rejeté par 11 voix contre une.

L'article 2 de la nouvelle section II ainsi modifié, est adopté par 10 voix contre 2 et une abstention.

Section II (nouvelle)

« Art. 3 »

L'article 3, qui se compose de plusieurs paragraphes, fait l'objet de 4 amendements visant à le remplacer entièrement.

L'amendement n° 13 de Mme Vogels et M. Simons (Doc. n° 1357/3) vise à étendre la protection du locataire, qui n'est assurée dans le projet à l'examen, qu'en ce qui concerne la durée du bail.

Cette protection doit être assurée en agissant à la fois sur le prix du loyer et sur la durée du bail.

Een lid vraagt of daarmee wordt bedoeld dat zeer grote reparatiewerken vereist zijn om het « voorwerp » te herstellen. De Minister antwoordt dat het verhuurde goed objectief gezien in goede staat kan zijn maar totaal ongeschikt voor menselijke bewoning. Vandaar dat het criterium « bewoonbaarheid » zinvol is.

Het gaat hier dus werkelijk om minimale normen. De technische normen die de gemeente oplegt liggen hoger.

De Minister vervolgt dat de voorwaarden betreffende de staat inderdaad moeten vervuld zijn bij het afsluiten van de overeenkomst. Nu is het evenwel mogelijk dat bepaalde gebreken pas later aan het licht komen. Zo de huurder kan bewijzen dat deze essentiële gebreken reeds bij het begin aanwezig waren, is dit een grond tot ontbinding van de overeenkomst.

Na de uitleg van de Minister te hebben gehoord, lichten de auteurs van het amendement n° 123 (*de heer Mayeur c.s.*, zie Stuk n° 1357/7) hun tekst toe die volledig overeenkomt met de verduidelijking van de Minister. Zij stellen voor om het amendement nog te verbeteren door ook in de tekst te schrijven dat de staat van het gehuurde goed steeds moet geëvalueerd worden met verwijzing naar de aanvang van het contract. Zo wordt tevens uitgesloten dat een verslechtering door toedoen van de huurder in aanmerking kan worden genomen.

De Minister verklaart zich akkoord met het aldus gewijzigde amendement.

Het amendement n° 2 van de heer Lagasse (Stuk n° 1357/2) wordt ingetrokken, de indiener stelt echter vast dat de tekst van artikel 2 geen enkele echte juridische betekenis zal hebben.

*
* *

Het amendement n° 123 zoals verbeterd wordt aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Het amendement n° 138 wordt verworpen met 11 tegen 1 stem.

Artikel 2 van de nieuwe afdeling II, zoals gewijzigd, wordt aangenomen met 10 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 3 »

Bij artikel 3, dat bestaat uit verschillende paragrafen, werden 4 amendementen ingediend die ertoe strekken het volledige artikel te vervangen.

Het amendement n° 13 van mevrouw Vogels en de heer Simons (Stuk n° 1357/3) strekt ertoe de bescherming van de huurder, die in het ontwerp alleen op het vlak van de duur wordt verwezenlijkt, uit te breiden.

Er moet tevens beschermend worden opgetreden met betrekking tot de huurprijs en de duur van de huurovereenkomst.

Cette révision de l'article 3 présente l'avantage :
— d'offrir une législation claire et simple;

— de protéger de manière durable les droits du locataire;

— de prendre en considération les droits du propriétaire qui occupe le bien pour partie et qui désire libérer la partie louée pour d'autres raisons que l'occupation personnelle ou des gros travaux : exemple : incompatibilité relationnelle avec son locataire, faire héberger un ami, et cetera).

Cette adaptation de l'éviction moyennant indemnité ne permet plus aux propriétaires spéculateurs de mettre fin au bail en versant une petite indemnité et de revendre le bien libre d'occupation.

La possibilité de prévoir des contrats écrits d'une durée de 3 ans, constitue une exception à la règle générale. Cette disposition fait songer à un contrat à l'essai avec les risques inhérents d'ébranler sérieusement la garantie d'une sécurité de logement.

De tels contrats permettent aux bailleurs de résilier sans motifs le bail au terme des 3 premières années, d'augmenter le loyer hors index tous les 3 ans. Les conséquences financières de ces augmentations se répercuteront nécessairement sur le taux d'inflation auquel les bailleurs échapperont puisqu'ils ne seront pas taxés sur ce revenu supplémentaire.

En conséquence, il convient de limiter cette faculté :

— d'une part, en restreignant la durée de ces contrats à court terme à un an, leur existence pouvant être nécessaire dans certains cas (départs à l'étranger, séjour limité en Belgique...);

— d'autre part, en réservant cette faculté aux seuls biens loués meublés ce qui évitera des déménagements inutiles.

Les amendements n^{os} 56 (en ordre principal), 57 et 58 (en ordre subsidiaire) de M. Gol (Doc. n^o 1357/4) visent à simplifier l'article 3 et à adopter, pour les baux à durée indéterminée, les durées légales de trois ans automatiquement renouvelables sauf préavis, durées pendant lesquelles la sécurité d'occupation du preneur est totale, même pour occupation personnelle ou travaux, ce qui n'est pas le cas dans le projet. Pour les baux à durée déterminée, les parties peuvent conclure comme elles l'entendent, mais à défaut de préavis, le bail est reconduit pour la même durée.

*
* *

De wijziging van artikel 3 heeft het voordeel dat :
— er een duidelijke en ongecompliceerde wettekst komt;

— de rechten van de huurder blijvend worden beschermd;

— ook rekening wordt gehouden met de rechten van de eigenaar die een gedeelte van het goed bewoont en die het verhuurde deel wil terugkrijgen voor andere redenen dan een persoonlijke bewoning of belangrijke werken (zoals de onmogelijkheid om het met de huurder eens te worden, of met de bedoeling een vriend onderdak te verschaffen, enz.).

Die aanpassing van de uitwinning mits betaling van een vergoeding maakt het speculerende eigenaars niet langer mogelijk tegen geringe vergoeding de huurovereenkomst te beëindigen en het goed dat vrij van gebruik is, te verkopen.

De mogelijkheid tot geschreven overeenkomsten voor drie jaar, vormt een uitzondering op de algemene regel. Die bepaling doet denken aan een proefovereenkomst waarbij het risico bestaat dat de gewaarborgde woonzekerheid ernstig op de helling komt te staan.

Dergelijke overeenkomsten bieden de verhuurder de kans om zonder motivering de huurovereenkomst na de eerste drie jaar op te zeggen en de huurprijs bovenop de indexaanpassing om de drie jaar te verhogen. De financiële gevolgen van die verhogingen zullen vanzelfsprekend een weerslag hebben op het inflatiecijfer, dat echter geen invloed heeft op de verhuurder aangezien die bijkomende inkomsten niet belast worden.

Die mogelijkheid moet derhalve beperkt worden :

— door de duur van die kortlopende overeenkomsten tot één jaar te beperken, enerzijds; zulks kan in bepaalde gevallen noodzakelijk zijn (vertrek naar het buitenland, beperkt verblijf in België...);

— door die mogelijkheid alleen toe te staan voor gemeubileerde woningen, wat nutteloze verhuizingen voorkomt, anderzijds.

Ook de amendementen n^o 56 (in hoofdorde), n^{rs} 57 en 58 (in ondergeschikte orde) van de heer Gol (Stuk n^o 1357/4) strekken ertoe artikel 3 te vereenvoudigen. Voor de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur wordt de wettelijke termijn van drie jaar aangenomen, die bij ontstentenis van een opzegging automatisch verlengbaar is. In tegenstelling tot wat in het ontwerp is bepaald, heeft de huurder gedurende deze termijn absolute woonzekerheid, zelfs indien de eigenaar het goed zelf wil bewonen of er werken wil uitvoeren. Met betrekking tot de huurovereenkomsten voor een bepaalde duur kunnen de partijen naar goeddunken een termijn overeenkomen; wordt de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt zij met dezelfde termijn verlengd.

*
* *

Le Ministre répond à Mme Vogels qu'il ne peut être question de mener une politique de logement social au moyen des dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Il répond à M. Gol que les amendements précités ne respectent pas la philosophie du projet.

L'amendement n° 13 est rejeté par 11 voix contre une.

Les amendements n°s 56, 57 et 58 sont rejetés par 12 voix.

*
* *

« Paragraphe premier »

La durée légale du bail pour une résidence principale est fixée à neuf années. Le bail peut être résilié pour certaines raisons à la fin de chaque triennat.

L'amendement n° 32 de M. Berben (Doc. n° 1357/4) tend à faire de la période de neuf années une disposition supplétive à laquelle les parties peuvent déroger dans un bail écrit.

L'amendement n° 3 de M. Lagasse (Doc. n° 1357/2) tend à modifier la durée du délai de congé.

S'agissant d'un bien occupé pour une longue durée et affecté à la résidence principale du locataire, le délai de six mois paraît justifié : il est souhaitable que l'incertitude quant à un renouvellement du bail, exprès ou tacite, soit dissipée un semestre avant l'échéance.

L'auteur renvoie aux délais prévus au §§ 2 et 3 de cet article ainsi qu'aux dispositions régissant les baux commerciaux.

Son amendement tend également à améliorer le texte du projet.

Le Ministre et plusieurs membres de la Commission sont sensibles à ces arguments.

Le délai de trois mois est particulièrement court, compte tenu de tous les problèmes que posent la recherche d'un logement adéquat et un déménagement.

Un délai de six mois paraît très raisonnable.

Le Ministre maintient sa préférence pour une durée de trois mois.

Un membre commente brièvement les amendements n°s 125 et 126 de M. Mayeur et consorts (Doc. n° 1357/6).

L'article 3 est l'article clé de la section II. On vérifiera, sur la base de la discussion de cet article, si les principes fondamentaux ont été respectés.

Le projet renforce sans aucun doute la sécurité de logement du locataire. L'intervenant estime cependant qu'il faut inverser le raisonnement selon lequel le bailleur a le droit de mettre fin au bail dans trois cas, plus précisément en ce qui concerne les règles de la notification du congé pour occupation personnelle ou en l'absence de motif. Contrairement aux dispositions

De Minister antwoordt aan mevrouw Vogels dat het niet de bedoeling kan zijn om een sociaal huisvestingsbeleid te voeren bij middel van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huurovereenkomsten.

Aan de heer Gol antwoordt hij dat de hoger vermelde amendementen niet stroken met de filosofie van het ontwerp.

Het amendement n° 13 wordt verworpen met 11 tegen 1 stem.

De amendementen n°s 56, 57 en 58 worden verworpen met 12 stemmen.

*
* *

« Paragraaf 1 »

De wettelijke duur van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats wordt vastgesteld op negen jaar. De overeenkomst kan om bepaalde redenen op het einde van iedere driejarige periode worden verbroken.

Het amendement n° 32 van de heer Berben (Stuk n° 1357/4) sterkt ertoe van de termijn van negen jaar een bepaling van aanvullend recht te maken waarvan de partijen in een schriftelijke huurovereenkomst kunnen afwijken.

Het amendement n° 3 van de heer Lagasse (Stuk n° 1357/2) wijzigt de opzegtermijn.

Voor een goed dat de huurder lange tijd als hoofdverblijf gebruikt, lijkt een termijn van zes maanden gewettigd : het is wenselijk dat de onzekerheid over een uitdrukkelijke of stilzwijgende vernieuwing van de huurovereenkomst een semester vóór de vervaldag wordt weggenomen. De auteur verwijst tevens naar de opzegtermijnen voorzien in de §§ 2 en 3 van dit artikel en naar de handelshuren.

Zijn amendement betreft tevens een tekstverbetering.

De Minister en verschillende leden van de Commissie zijn vatbaar voor deze argumenten.

De termijn van drie maanden is bijzonder kort, rekening houdend met alle moeilijkheden die het zoeken van een geschikte woning en een verhuizing met zich brengen.

Een termijn van zes maanden lijkt hen redelijk.

De Minister blijft bij zijn voorkeur voor een duur van drie maanden.

Een lid licht kort de amendementen n°s 125 en 126 (Mayeur c.s., stuk n° 1357/6) toe.

Artikel 3 is het sleutelartikel van afdeling II. Aan de hand van de bespreking van dit artikel zal worden nagegaan of de basisprincipes werden gerespecteerd.

Het ontwerp vergroot zonder twijfel de woonzekerheid van de huurder. De spreker meent evenwel dat de redenering, volgens welke de verhuurder het recht heeft om het ontwerp in drie gevallen te beëindigen, moet worden omgekeerd. Deze omkering heeft meer bepaald betrekking op de regels voor een opzeg voor eigen bewoning en deze voor de opzeg zonder reden. In

du projet, le congé pour occupation personnelle des lieux, qui est un motif digne d'être pris en considération, doit pouvoir être notifié à tout moment, et pas seulement à l'expiration de chaque triennat. Le congé sans motif doit par contre être rendu plus restrictif. Il ne serait autorisé qu'à l'expiration de chaque triennat. Tout cela est conforme aux dispositions du projet relatives au congé pour cause d'exécution de travaux.

Ces deux amendements instaurent un nouvel équilibre, plus équitable, dans le projet.

M. Lagasse présente un amendement n° 4 (Doc. n° 1357/2) visant à rappeler que le droit commun subsiste dans le cas de faute de l'un des contractants.

Le même intervenant rappelle que, selon le droit commun, les deux parties au contrat peuvent toujours de commun accord mettre fin au bail. Il présente cependant un amendement tendant à faire dépendre la validité de pareille résiliation anticipée soit d'un acte authentique soit d'une déclaration devant le juge (n° 5, Doc. n° 1357/2).

Après un échange de vues, *M. Lagasse* accepte de retirer ses amendements n° 4 et 5 à condition que le rapport mentionne expressément que, selon la Commission, les deux règles de droit commun demeureront d'application dans ce contexte.

Premièrement, le projet à l'examen ne modifie en aucune façon la règle de droit commun selon laquelle il est toujours possible de demander la résolution des contrats synallagmatiques lorsque l'une des deux parties manque gravement à ses obligations (Art. 1184 et 1741 du Code civil), étant entendu que selon l'article 1762bis du Code civil, qui dispose que la clause résolutoire expresse est réputée non écrite, reste également en vigueur.

D'autre part il est pris également acte du fait que le Ministre et la majorité des membres de la Commission estiment que l'accord des parties pour mettre fin au bail peut s'exprimer de quelque façon que ce soit.

M. Mayeur et consorts présentent un amendement (n° 124, Doc. n° 1357/6) tendant à remplacer le troisième alinéa de l'article 3, § 1^{er}, par ce qui suit :

« A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions. »

L'intervenant explique que le projet à l'examen prévoit qu' à défaut de congé notifié par l'une ou l'autre partie, le bail est automatiquement reconduit pour neuf ans à son expiration.

Cette conséquence de l'inadvertance de l'une ou l'autre partie paraît excessive. Il y a lieu de réduire le nouveau terme à trois ans.

tegenstelling met de bepalingen van het ontwerp moet de opzeg voor eigen bewoning, die een behaarswaardige reden is, op elk ogenblik worden toegestaan en niet alleen op het einde van elke periode van drie jaar. De opzeg zonder reden daarentegen moet restrictiever worden gemaakt. Zij zou alleen worden toegestaan bij het verstrijken van elke driejarige periode. Een en ander is in overeenstemming met hetgeen het ontwerp bepaalt voor de opzegging wegens het uitvoeren van werken.

Beide amendementen brengen een nieuw maar billijker evenwicht in het ontwerp tot stand.

De heer Lagasse dient een amendement n° 4 (Stuk n° 1357/2) in ertoe strekkende eraan te herinneren dat het gemeen recht van kracht blijft ingeval één van de partijen in zijn plichten tekort schiet.

Dezelfde spreker herinnert eraan dat, volgens het gemeen recht, beide partijen bij het contract in gemeen overleg te allen tijde een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst. Niettemin dient hij een amendement in om de geldigheid van een dergelijke vervroegde beëindiging te doen afhangen van een authentieke akte of van een verklaring voor de rechter (n° 5, Stuk n° 1357/2).

Na een gedachtenwisseling, aanvaardt *de heer Lagasse* om zijn amendementen n° 4 en 5, in te trekken, mits duidelijk in het verslag wordt genoteerd dat, volgens de Commissie, de twee regels van gemeen recht in dit verband blijven gelden.

Ten eerste doet het ontwerp niets af aan de gemeenrechtelijke regel dat het in wederkerige contracten altijd mogelijk is om ontbinding van de overeenkomst te vorderen in geval van zwaarwichtige tekortkoming van één van de partijen (artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek), met dien verstande dat artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde voor niet geschreven wordt gehouden, eveneens van kracht blijft

Voorts wordt er akte van genomen dat de Minister en de meerderheid van de Commissieleden van oordeel zijn dat het akkoord van de partijen om de huur te beëindigen, op eender welke wijze kan worden uitgedrukt.

De heer Mayeur c.s. dient een amendement in (n° 124, Stuk n° 1357/6) dat ertoe strekt het derde lid van artikel 3, § 1 te vervangen door wat volgt :

« Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden verlengd voor een duur van drie jaar. »

Spreker legt uit dat het ontwerp bepaalt dat na het verstrijken van de huurovereenkomst en bij gebreke van een door een van beide partijen betekende opzegging de huurovereenkomst automatisch voor negen jaar wordt vernieuwd.

Dit gevolg van wat een onachtzaamheid van een van de partijen is, lijkt overdreven. Het is dan ook aangewezen de nieuwe termijn tot drie jaar te beperken.

Par ailleurs, le terme « prorogé » a été préféré au terme « reconduit », qui pourrait prêter à confusion quant à la question de savoir si ce bail de trois ans constitue ou non un nouveau bail.

Une autre membre déclare à ce sujet comprendre le point de vue de l'auteur de l'amendement selon lequel un oubli ne peut être sanctionné par une reconduction de neuf ans.

La sanction de l'inadvertance de l'une des parties, qui est prévue par le projet, est excessive lorsque cette inadvertance se produit pour la première fois. C'est la raison pour laquelle *M. Chevalier* présente un amendement (n° 139) tendant à prévoir que le bail est prorogé la première fois de trois ans, au lieu de neuf ans, et que, si l'une des parties commet à nouveau le même oubli, il est prorogé chaque fois de neuf ans, aux mêmes conditions.

Le fait de permettre qu'un bail soit prorogé à chaque fois et à plusieurs reprises pour une durée de trois ans bat en brèche le système 3-6-9 et vide de son sens le paragraphe 5 de l'article 3. Ce paragraphe tend en effet à limiter l'usage de baux de courte durée ainsi que les abus qui peuvent en résulter.

M. Loones présente un amendement (n° 140) qui tend à prévoir une troisième alternative au texte proposé. L'amendement tend à remplacer l'article 3, § 1^{er}, troisième alinéa, par ce qui suit :

« A défaut d'un congé notifié dans ce délai et si, à l'expiration du bail, le locataire est laissé en possession du bien loué, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de six mois au moins ».

L'auteur de l'amendement n° 140 fait observer que le texte qu'il propose est comparable à celui de l'article 14, quatrième alinéa, de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

Plusieurs membres estiment que l'amendement n° 139 ne constitue pas une bonne solution, dans la mesure où il risquerait d'engendrer des situations complexes (9+3+9+ ...). Ils considèrent qu'il faut soit s'en tenir à la philosophie du projet (9+9+9 ...), soit opter pour l'amendement n° 124 (9+3+3 ...).

En ce qui concerne l'amendement n° 140, ces mêmes membres jugent inadmissible de reprendre arbitrairement certains principes de la loi sur les baux commerciaux. Les baux commerciaux constituent un ensemble, ou bien on en reprend tous les principes, ou bien on n'en reprend aucun.

Un membre réfute l'argument selon lequel l'amendement n° 124 amorcerait un retour au régime des contrats de bail de courte durée. Le bail prolongé est en effet, dans l'hypothèse de l'amendement n° 124, un contrat de 12 ans (9+3) et non un contrat de 3 ans. Cet amendement présente en outre l'avantage de ne pas compromettre la sécurité juridique, au contraire de l'amendement n° 140.

Voorts moet bij voorkeur de term « verlengen » in plaats van « vernieuwen » worden gebruikt. In het laatste geval zou immers verwarring kunnen ontstaan over de vraag of die huurovereenkomst van drie jaar al dan niet een nieuwe overeenkomst vormt.

In datzelfde verband stelt *een ander lid* dat hij begrip heeft voor de stelling van de indiener van het amendement, dat een vergetelheid niet mag leiden tot een vernieuwing voor negen jaar.

De sanctie op de onoplettendheid van één van beide partijen waarin het ontwerp voorziet is overdreven wanneer het voor de eerste maal geschiedt. Daarom dient de *heer Chevalier* een amendement n° 139 in waarin wordt voorgesteld dat de huur éénmaal met drie jaar in plaats van met negen jaar wordt verlengd. Wanneer één van beide partijen een tweede maal of meerdere malen dezelfde vergetelheid begaat, zal de huurovereenkomst telkens met negen jaar worden verlengd, onder dezelfde voorwaarden.

Toestaan dat de huurovereenkomst telkens en meerdere malen met 3 jaar verlengd wordt ondermijnt het stelsel van 3-6-9 en ontnemt in feite elke zin aan paragraaf 5 van artikel 3. Deze paragraaf strekt er immers toe, het gebruik van overeenkomsten van korte duur evenals de eventueel daaruit voortvloeiende misbruiken te beperken.

De heer Loones dient een amendement n° 140 in, dat in een derde alternatief voor de huidige tekst voorziet. Het amendement voorziet in de vervanging van artikel 3, § 1, derde lid, door de volgende bepaling :

« Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, en de huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het gehuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste zes maanden vooraf opzegt. »

De auteur van het amendement n° 140 wijst erop dat deze oplossing aansluit bij artikel 14, vierde lid van de wet op de handelshuur van 30 april 1951.

Diverse leden zien geen heil in amendement n° 139, omdat het tot ingewikkelde situaties dreigt te leiden (9+3+9+ ...). Zij vinden dat men ofwel moet vasthouden aan de filosofie van het ontwerp (9+9+9 ...), ofwel moet opteren voor amendement n° 124 (9+3+3 ...).

Met betrekking tot amendement n° 140 wordt opgevoerd dat het niet opgaat zomaar principes naar keuze over te nemen uit de wet op de handelshuurovereenkomsten. De handelshuur vormt één geheel, en ofwel neemt men alle principes ervan over, ofwel niets.

Een lid weerlegt het argument als zou amendement n° 124 een terugkeer inleiden naar het stelsel van huurovereenkomsten van korte duur. Het verlengde huurcontract is in de hypothese van amendement n° 124 immers een contract van 12 jaar (9+3), en niet van 3 jaar. Amendement n° 124 heeft bovendien het voordeel dat het de rechtszekerheid niet op de helling zet, in tegenstelling tot amendement n° 140.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice estime également que l'amendement n° 124 de la majorité garantit au mieux l'équilibre entre protection, d'une part, et sanctions, de l'autre.

Un autre intervenant demande quel est le rapport entre l'article 7, qui règle la révision du loyer, et le nouveau troisième alinéa de l'article 3, § 1^{er}.

Les conditions qui étaient applicables au cours des neuf premières années, le restent-elles entièrement au cours de la période subséquente de trois ans ?

Tant l'auteur de l'amendement n° 124 que le Ministre font observer que l'amendement prévoit explicitement que le bail est prorogé « aux mêmes conditions ». Les conditions qui s'appliquent au cours de la période de trois ans qui suit un bail de neuf ans sont donc les mêmes que celles qui étaient applicables au cours des neuf premières années (y compris en ce qui concerne le congé et la révision du loyer, etc.)

Il s'agit en effet du *même* bail qui est prorogé (et non « reconduit ») pour une durée de trois ans.

M. Lagasse présente un amendement (n° 23) visant à compléter l'article 3, § 1^{er}, proposé par un quatrième alinéa, libellé comme suit :

« Les parties peuvent convenir, par une clause expresse du bail, que le contrat sera à l'essai. La période d'essai ne peut dépasser six mois. Pendant cette période, chacune des parties peut résilier le contrat moyennant un préavis d'un mois. »

L'intervenant souligne que, s'agissant d'un bail qui fait naître des rapports entre propriétaire et locataire pour une très longue période, il est normal que les parties puissent se réserver une période où chacune des parties aura la possibilité d'apprécier très concrètement la situation.

En outre, il convient de remarquer que ce que prévoit l'amendement, par analogie avec les contrats de travail, c'est la *possibilité* d'une clause d'essai, laquelle doit être écrite.

Un autre membre fait observer que la comparaison avec les contrats de travail (qui, par excellence, se caractérisent pas l'importance des rapports humains) n'est pas pertinente. En outre, l'amendement porte par trop atteinte au principe de la sécurité, qui constitue un des fondements du projet.

Ce point de vue est partagé par *le Ministre*, qui souligne que sous sa forme actuelle, le projet prévoit déjà suffisamment de possibilités de conclure des baux de plus courte durée. La période d'essai supplémentaire prévue par l'amendement n° 23 est dès lors superflue.

*
* *

L'amendement n° 32 de M. Berben est rejeté par 12 voix.

L'amendement n° 3, A, de M. Lagasse est adopté par 8 voix contre 5.

Ook de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie is van oordeel dat amendement n° 124 de beste waarborg is voor een evenwicht tussen bescherming enerzijds en sanctionering anderzijds.

Een ander interveniënt vraagt zich af wat de relatie is tussen artikel 7, dat de herziening van de huurprijs regelt, en het nieuwe derde lid van artikel 3, § 1.

Blijven de voorwaarden die gedurende de eerste negen jaar golden, ongewijzigd van kracht in de daaropvolgende periode van drie jaar ?

Zowel de indiener van amendement n° 124, als de Minister wijzen erop dat het amendement uitdrukkelijk stelt dat de huurovereenkomst « onder dezelfde voorwaarden » wordt verlengd. In de periode van 3 jaar die volgt op een contract van 9 jaar, blijven dus exact dezelfde voorwaarden gelden als in de eerste 9 jaar (ook inzake opzegging, herziening van de huurprijs, en dergelijke).

Het gaat immers om *hetzelfde* contract, dat met 3 jaar is verlengd (niet « vernieuwd »).

De heer Lagasse dient een amendement n° 23 in, dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 3, § 1, aan te vullen met een vierde lid, luidend als volgt :

« De partijen kunnen bij uitdrukkelijke clausule in de huurovereenkomst bedingen dat het om een overeenkomst op proef gaat. De proefperiode mag niet langer dan zes maanden duren. Tijdens die periode kan ieder van de partijen de overeenkomst ontbinden mits een opzeggingstermijn van een maand in acht genomen wordt. »

Spreker stipt aan dat het, als het gaat om een huurovereenkomst die voor zeer lange tijd relaties tussen eigenaar en huurder tot gevolg heeft, normaal is dat alle partijen de nodige tijd krijgen om de situatie zo concreet mogelijk in te schatten.

Bovendien zij opgemerkt dat het amendement — net zoals bij arbeidsovereenkomsten — voorziet in de *mogelijkheid* van een proefbeding, dat schriftelijk moet worden vastgesteld.

Een ander lid merkt op dat de vergelijking met arbeidsovereenkomsten (die bij uitstek gekenmerkt worden door het belang van de menselijke verhoudingen) niet opgaat. Bovendien gaat het amendement te sterk in tegen het beginsel van de zekerheid, dat ten grondslag ligt aan dit ontwerp.

Dit standpunt wordt bijgetreden door *de Minister*, die beklemtoont dat het ontwerp in zijn huidige vorm al in voldoende mogelijkheden voorziet om huurovereenkomsten te sluiten voor kortere tijd. De « extra-proefperiode » waarin amendement n° 23 voorziet is dus overbodig.

*
* *

Amendement n° 32 van de heer Berben wordt verworpen met 12 stemmen.

Amendement n° 3, A, van de heer Lagasse wordt aangenomen met 8 tegen 5 stemmen.

L'amendement n° 3, B, de M. Lagasse est adopté à l'unanimité.

L'amendement n° 139 de M. Chevalier est rejeté par 9 voix contre 3 et une abstention.

L'amendement n° 140 de M. Loones est rejeté par 9 voix contre 3 et une abstention.

L'amendement n° 60 de M. Gol et consorts est rejeté par 11 voix contre une et 2 abstentions.

L'amendement n° 61 de M. Foret et consorts est rejeté par 13 voix contre une.

L'amendement n° 62 de M. Foret et consorts est rejeté à l'unanimité.

L'amendement n° 124 de M. Mayeur est adopté par 10 voix contre 3 et une abstention.

L'amendement n° 23 de M. Lagasse est rejeté par 13 voix contre une.

Le § 1^{er} de l'« article 3 », ainsi modifié, est adopté par 9 voix contre 2 et 2 abstentions.

« Paragraphes 2 et 3 »

Avant de commenter son *amendement n° 125*, M. Mayeur souligne qu'il ne peut être dissocié de l'amendement n° 126. Les deux amendements modifient en effet la subdivision des §§ 2 et 3.

A la suite de cette remarque, la Commission décide d'examiner conjointement les §§ 2 et 3 de l'« article 3 ».

*
* *

Le membre précité commente ensuite son amendement n° 125, qui vise à remplacer l'article 3, § 2, proposé par ce qui suit :

« § 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer ».

Amendement n° 3, B, van de heer Lagasse wordt eenparig aangenomen.

Amendement n° 139 van de heer Chevalier wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 140 van de heer Loones wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 60 van de heer Gol c.s. wordt verworpen met 11 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Amendement n° 61 van de heer Foret c.s. wordt verworpen met 13 tegen 1 stem.

Amendement n° 62 van de heer Foret c.s. wordt eenparig verworpen.

Amendement n° 124 van de heer Mayeur wordt aangenomen met 10 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 23 van de heer Lagasse wordt verworpen met 13 tegen 1 stem.

De aldus gewijzigde eerste paragraaf van « artikel 3 » wordt aangenomen met 9 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

« Paragraphen 2 en 3 »

Alvorens zijn *amendement n° 125* toe te lichten, wijst de heer Mayeur erop dat dit niet los kan worden gezien van amendement n° 126. Beide amendementen hebben immers het gevolg dat de huidige indeling van paragrafen 2 en 3 wordt gewijzigd.

In het licht van die opmerking besluit de Commissie de paragrafen 2 en 3 van « artikel 3 » samen te bespreken.

*
* *

Het bovengenoemde lid licht vervolgens zijn amendement n° 125 toe, dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 3, § 2, te vervangen door wat volgt :

« § 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend bewoond blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de bewoning van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. »

L'auteur juge en effet opportun d'inverser la logique en vertu de laquelle le bailleur se voit reconnaître le droit de mettre fin au bail dans les trois hypothèses envisagées dans le projet :

- occupation personnelle;
- travaux;
- sans motifs, mais avec indemnisation.

En cas d'occupation personnelle, le propriétaire doit pouvoir faire quitter les lieux à tout moment sans devoir attendre l'expiration d'un triennat.

Un autre membre souscrit à l'objectif de l'amendement n° 125, mais demande que quelques corrections techniques soient apportées au texte néerlandais, à savoir :

- au premier alinéa, quatrième et cinquième lignes, remplacer « bewonen » par « betrekken »;
- au deuxième alinéa, deuxième ligne, remplacer « bewonen » par « betrekken »;
- au troisième alinéa, deuxième et troisième lignes, remplacer « bewoond » par « betrokken »;
- au quatrième alinéa, troisième ligne, remplacer « bewoning » par « betrekking ».

La Commission marque son accord sur ces propositions.

M. Chevalier commente son amendement n° 142 qui vise, au § 2, quatrième alinéa, 3°, à remplacer la notion de « coût » par celle de « coût net ».

L'intervenant estime que seuls les coûts que le propriétaire a supportés « de sa poche » (c'est-à-dire les coûts restants après déduction des primes à la rénovation, subventions et autres octroyées par la ville, la commune, la province, la région ou l'Etat national) peuvent être pris en considération. Il serait en effet injustifié que les pouvoirs publics aident à financer l'expulsion de locataires avec de l'argent des contribuables.

Le Ministre fait observer que la notion de « coût net » est imprécise. Il pourrait tout aussi bien s'agir du coût après déduction de la TVA, ou autre.

Il convient en outre de souligner que les primes à la rénovation ne sont souvent payées qu'après exécution des travaux et que leur montant est rarement connu au moment où les travaux sont entamés.

Que se passera-t-il si le bailleur met fin au bail au terme d'un triennat en étant convaincu que le coût des travaux dépassera trois ans de loyer, mais qu'ils s'avère par la suite que le « coût net » après déduction de la prime à la rénovation est inférieur à trois ans de loyer ?

Plusieurs membres font observer que la *ratio legis* de la disposition en question est que les travaux doivent être tellement importants que le propriétaire ne peut les exécuter sans pouvoir disposer de son immeuble. Le montant équivalant à trois ans de loyer est par conséquent purement indicatif. Peu importe en fait celui qui paie : le montant fixé indique simple-

Spreke acht het namelijk wenselijk de redenering volgens welke de verhuurder het recht heeft om de huurovereenkomst in de drie in het ontwerp opgenomen gevallen te beëindigen, om te keren :

- indien de verhuurder het goed persoonlijk wenst te bewonen;
- in geval van werken;
- zonder motivering, doch met een vergoeding.

Indien de eigenaar het gehuurde goed zelf wenst te bewonen, moet hij in staat zijn de huurder te allen tijde uit het goed te zetten, zonder het verstrijken van een driejarige periode te hoeven afwachten.

Een ander lid is het eens met de strekking van amendement n° 125, maar vraagt dat in de Nederlandse tekst enkele technische correcties zouden worden aangebracht, namelijk :

- eerste lid, vierde en vijfde regel : « betrekken » in plaats van « bewonen »;
- tweede lid, tweede regel : « betrekken » in plaats van « bewonen »;
- derde lid, tweede en derde regel : « betrokken » in plaats van « bewoond »;
- vierde lid, derde regel : « betrekking » in plaats van « bewoning ».

De Commissie stemt daarmee in.

De heer Chevalier licht zijn amendement n° 142 toe, dat ertoe strekt in § 2, vierde lid, 3°, het begrip « kosten » te vervangen door « netto-kosten ».

Spreker bedoelt daarmee dat alleen die kosten die door de eigenaar « uit eigen zak » zijn betaald (met andere woorden de kosten die overblijven na aftrek van renovatiepremies, subsidies en dergelijke toegekend door de stad, de gemeente, de provincie, het Gewest of de nationale Staat), in aanmerking mogen worden genomen. Het zou immers onverantwoord zijn dat de overheid — met geld van de belastingbetalers — de uitdrijving van huurders zou helpen financieren.

De Minister merkt op dat het begrip « netto-kosten » onduidelijk is. Het kan immers evengoed betekenen « na aftrek van de BTW » en dergelijke.

Bovendien zij opgemerkt dat renovatiepremies vaak maar worden uitgekeerd na uitvoering van de werken en dat het exacte bedrag ervan zelden gekend is op het ogenblik dat de werken worden aangevat.

Wat indien de verhuurder de overeenkomst beëindigt op het einde van een driejarige periode in de overtuiging dat de kosten meer bedragen dan drie jaar huur, maar later blijkt dat de « netto-kosten » na aftrek van een renovatiepremie nét minder bedragen dan 3 jaar huur ?

Diverse leden wijzen erop dat de « ratio legis » van de bewuste bepaling is, dat de werken zó belangrijk moeten zijn, dat de eigenaar ze niet kan uitvoeren zonder over zijn gebouw te kunnen beschikken. Het bedrag van drie jaar huur is bijgevolg louter indicatief. Wie betaalt doet eigenlijk niet ter zake, het vastgestelde bedrag geeft gewoon aan dat het om

ment que les travaux doivent être d'une telle importance qu'ils nécessitent « l'évacuation » du bâtiment.

Certains membres font également remarquer que les dispositions du projet à l'examen ne peuvent en aucune façon exercer une influence négative sur la politique de rénovation des Régions.

Sans être partisan de l'adoption de l'amendement n° 142, un membre estime toutefois que l'argumentation développée par l'auteur est assez cohérente si on l'examine à la lumière de l'article 7. Les augmentations de la valeur du bien loué par suite d'investissements publics (par exemple l'installation d'une nouvelle ligne de métro) ne devraient pas pouvoir entraîner de révision du loyer sur la base de l'article 7.

L'auteur de l'amendement souligne qu'il n'a pas l'intention de remettre en question la politique de rénovation des Régions.

Il juge toutefois inadmissible que les propriétaires puissent exiger des prix plus élevés, aux frais des pouvoirs publics.

M. Lagasse présente un amendement (n° 7) visant à insérer l'alinéa suivant entre les troisième et quatrième alinéas :

« Lorsque l'occupation par le bailleur ou par le parent mentionné par le congé n'a pas lieu dans ce délai ou n'est pas prolongée au moins deux années, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer, sauf s'il est établi que la non-occupation est due à des circonstances exceptionnelles ou indépendantes de la volonté du bailleur ».

Le Ministre fait observer que l'amendement n° 125 de la majorité rencontre largement la préoccupation de l'auteur de l'amendement précité. Devant les insistantes de ce dernier, le Ministre confirme que trois conditions doivent être réunies pour qu'un bailleur qui met fin au bail dans l'hypothèse de l'article 3, § 2, échappe à une sanction : l'occupation doit débuter dans un certain délai (un an), elle doit se prolonger un certain temps (deux ans au moins) et le logement doit être occupé par une certaine catégorie de personnes (le bailleur lui-même, ses descendants, etc.)

Le Ministre et plusieurs membres font observer que l'amendement n° 125 de M. Mayeur et consorts prévoit également une exception pour circonstances exceptionnelles qui seront examinées par le juge.

Le Ministre estime qu'il n'est pas souhaitable d'étendre cette exception à des « circonstances indépendantes de la volonté du bailleur », cette notion étant trop imprécise. Il suffit d'imaginer, par exemple, qu'un bailleur mette fin au bail pour permettre à son fils d'occuper l'immeuble. Faut-il considérer le fait que le fils change d'avis peu de temps après comme une « circonstance indépendante de la volonté du bailleur » ?

Eu égard aux considérations qui précèdent et à l'amendement n° 125 de la majorité, M. Lagasse, auteur de l'amendement n° 6 (qui est un corollaire de l'amende-

dermate belangrijke werken moet gaan, dat de « ont-ruiming » van het gebouw nodig is.

Tevens wordt door sommige leden opgemerkt dat de bepalingen van het voorliggende ontwerp zeker geen negatieve invloed mogen hebben op het renovatiebeleid van de Gewesten.

Een lid is geen voorstander van amendement n° 142, maar vindt dat de argumentatie van de auteur wél enigszins opgaat in het licht van artikel 7. Verhogingen van de waarde van het gehuurde goed ingevolge overheidsinvesteringen (bijvoorbeeld de aanleg van een metrolijn naar de Antwerpse linkeroever) zouden niet mogen leiden tot een herziening van de huurprijzen als gevolg van artikel 7.

De auteur van het amendement onderstreept dat het niet zijn bedoeling is het renovatiebeleid van de Gewesten in vraag te stellen.

Wat echter niet door de beugel kan, is dat de eigenaars hogere huurprijzen zullen kunnen vragen, op kosten van de overheid.

De heer Lagasse dient een amendement (n° 7) in dat ertoe strekt, tussen het derde en het vierde lid het volgende lid in te voegen :

« Indien de verhuurder of de in de opzegging vermelde verwant binnen die termijn het goed niet bewoont of het gedurende ten minste twee jaar niet blijft bewonen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur, tenzij wordt aangetoond dat de niet-bewoning te wijten is aan omstandigheden die uitzonderlijk zijn of onafhankelijk van de wil van de verhuurder ».

De Minister wijst erop dat het amendement n° 125 van de meerderheid in grote mate tegemoetkomt aan de bezorgdheid van de auteur van het bovenstaande amendement. Op diens aandringen bevestigt hij dat er drie voorwaarden moeten vervuld zijn, wil een verhuurder die de huurovereenkomst beëindigt in de hypothese van artikel 3, § 2, aan een sanctie ontsnappen : de bewoning moet beginnen binnen een bepaalde termijn (1 jaar), ze moet een bepaalde tijd duren (minstens 2 jaar) en ze moet gebeuren door een bepaalde categorie van personen (de verhuurder zelf, zijn afstammelingen, enz.)

De Minister en diverse leden wijzen erop dat het amendement van de n° 125 van de heer Mayeur c.s. ook voorziet in een uitzondering wegens uitzonderlijke omstandigheden die door de rechter zullen onderzocht worden.

Het is volgens de Minister niet raadzaam die uitzondering uit te breiden tot « omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder » omdat dat begrip te onduidelijk is. Stel bijvoorbeeld dat een verhuurder de huurovereenkomst beëindigt om het goed door zijn zoon te laten bewonen. Moet het feit dat de zoon na korte tijd van mening verandert dan worden beschouwd als een omstandigheid « onafhankelijk van de wil van de verhuurder » ?

In het licht van wat voorafgaat en van het amendement n° 125 van de meerderheid, is de heer Lagasse auteur van amendement n° 6 (dat een corollarium is

ment n° 7), est disposé à retirer ses amendements n° 6 et 7.

M. Foret déclare au nom de son groupe que, dans ces circonstances, il serait absurde de justifier longuement les amendements n° 65 à 70. Il est manifeste que la majorité est elle-même divisée et que la confusion dans laquelle baigne ce projet augmente de jour en jour. Son groupe préfère par conséquent attendre la deuxième lecture avant de défendre ses amendements quant au fond.

Il n'empêche que le principe contenu dans l'article 3 est condamnable, et ce, pour quatre raisons : premièrement, la longueur du terme de 9 ans va à l'encontre du besoin croissant de mobilité dans le contexte de 1992; deuxièmement, il est illogique de vouloir accorder à la même partie contractante à la fois la stabilité et la mobilité et, ce faisant, le projet entraîne un déséquilibre qui nuira à la gestion immobilière; troisièmement, la longueur du terme de 9 ans est contraire au caractère *intuitu personae* de la plupart des baux; enfin, le projet (amendé) sera tout à fait incompréhensible pour le citoyen moyen.

Par conséquent, son groupe estime que la durée de neuf ans est absolument inacceptable et doit être ramenée à 3 ans.

Un membre pose deux questions au Ministre au sujet du § 2 de l'article 3.

Supposons qu'une maison soit divisée en plusieurs appartements, loués sur la base de contrats différents, dont les échéances sont également différentes : le bailleur doit-il attendre la fin d'un triennat pour chaque contrat séparément ?

Le Ministre répond par l'affirmative. C'est d'ailleurs également la logique de la loi actuelle.

Le membre fait observer que des problèmes risquent de se poser dans ce cas, étant donné que le projet prévoit que les travaux doivent être commencés dans un certain délai après la résiliation du contrat.

La deuxième question concerne le dernier alinéa du § 2, qui dispose : « A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe ».

Cette disposition implique-t-elle que, même si le coût des travaux dépasse manifestement trois années de loyer, le preneur pourra obtenir gratuitement communication des documents ? Ces « pièces » visent-elles également les factures ? Cela ne risque-t-il pas d'engendrer des tracasseries de la part du preneur ?

Le Ministre répond que, même en cas de dépassement manifeste du montant précité, le preneur pourra exiger que les documents lui soient communiqués gratuitement.

Cela ne signifie toutefois pas que le propriétaire doit communiquer toutes les factures; il doit simplement prouver que le montant en question a été dépassé.

Un membre fait observer qu'au premier alinéa du § 2, il est question du « conjoint » du bailleur. Faut-il interpréter cette notion du sens strict ou vise-t-elle aussi le cohabitant ?

van amendement n° 7) bereid zijn amendementen n° 6 en 7 in te trekken.

Namens zijn fractie kondigt de heer *Foret* aan dat hij het in deze omstandigheden zinloos vindt de amendementen n° 65 tot 70 uitgebreid toe te lichten. Het is duidelijk dat de meerderheid zelf verdeeld is en de verwarring omtrent dit ontwerp groeit met de dag. Zijn fractie verkiest bijgevolg de tweede lezing af te wachten alvorens haar amendementen ten gronde te verdedigen.

Een en ander belet niet dat het principe van artikel 3 verwerpelijk is, en wel om 4 redenen : ten eerste gaat de lange huurperiode van 9 jaar in tegen de groeiende behoefte aan mobiliteit in het licht van 1992, ten tweede is het onlogisch om eenzelfde contracterende partij tegelijkertijd stabiliteit en mobiliteit te willen schenken en leidt dit ontwerp tot een onevenwicht dat het immobiliënbeheer zal schaden, ten derde is de lange huurperiode van 9 jaar strijdig met het « *intuitu personae* » karakter van de meeste huishuurovereenkomsten en tot slot zal het (geamendeerde) ontwerp totaal ondoorzichtig zijn voor de gemiddelde burger.

De duur van 9 jaar is voor zijn fractie bijgevolg volstrekt onaanvaardbaar en moet tot 3 jaar worden teruggebracht.

Een lid stelt twee vragen aan de Minister, ter verduidelijking van § 2 van artikel 3.

Stel dat een huis is verdeeld in verschillende appartementen, verhuurd op grond van verschillende contracten met verschillende vervaldata : moet de verhuurder dan het einde van de driejarige periode afwachten voor elk contract afzonderlijk ?

De Minister antwoordt bevestigend op deze vraag. Dat ligt trouwens ook logisch vervat in de huidige wet.

Het lid merkt op dat in dat geval problemen kunnen rijzen aangezien het ontwerp bepaalt dat werken binnen een bepaalde tijd na de beëindiging van de overeenkomst moeten worden aangevat.

Een tweede vraag betreft het laatste lid van § 2, dat bepaalt : « Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd ».

Betekent die bepaling dat de huurder zelfs wanneer de werken kennelijk het bedrag van 3 jaar huur overschrijden, kosteloze mededeling van die stukken kan vragen ? En worden met die « stukken » ook de facturen bedoeld ? Dreigt zulks niet tot « pesterijen » vanwege de huurder te leiden ?

De Minister antwoordt dat ook in geval van kennelijke overschrijding van het bovengenoemde bedrag, kosteloze mededeling van de stukken kan worden geëist.

Dat betekent echter niet dat de eigenaar inzage moet geven in alle facturen; hij moet gewoon bewijzen dat het bewuste bedrag is overschreden.

Een lid merkt op dat in het eerste lid van § 2 wordt gesproken van de « echtgenoot » van de verhuurder. Moet dat begrip strikt worden geïnterpreteerd of omvat het ook de samenwonenden ?

Le Ministre répond que la notion de « conjoint » est une notion juridique qui n'englobe pas le cohabitant. Il est en effet très difficile de prouver l'existence d'une relation durable avec une personne autre que l'époux ou l'épouse. En outre, une interprétation aussi large pourrait-être préjudiciable au locataire que l'auteur de l'amendement veut protéger, étant donné que le bailleur ou la bailleuse pourrait toujours se « trouver » une « amie » ou un « ami » attitré(e) pour notifier son congé au locataire.

Mme Vogels défend ensuite un amendement (n° 14) qui prévoit que s'il est mis fin au bail à la fin du premier et du deuxième triennat, l'indemnité due ne peut être inférieure à 150 000 francs. L'intervenante souligne qu'elle a présenté un amendement (n° 141) en ordre subsidiaire à l'amendement n° 14 et que, s'il a la même portée, cet amendement prévoit cependant aussi un montant maximum et une indexation de ce montant.

Le but de cette indemnité est de permettre au preneur d'aménager un nouveau logement à un moment où cela n'était pas prévu, eu égard à la durée du bail.

Le lien entre l'indemnité et le loyer paraît logique, étant entendu qu'il faut prévoir un montant minimum qui permette d'aménager un nouveau logement, ainsi qu'un montant maximum.

M. Lagasse commente son amendement n° 8, qui vise à supprimer le § 3 de l'article 3 proposé (c'est-à-dire le 2° de l'amendement n° 126 de la majorité). Si l'on admet le principe que le locataire d'un bien qu'il occupe à titre de résidence principale a droit à une stabilité de neuf années, il est paradoxal et très peu « social » d'admettre tout aussitôt que le bailleur peut mettre fin « à tout moment et sans motif » dès lors qu'il accepte de payer une indemnité, — laquelle serait d'ailleurs peu dissuasive dans le cas de logements modestes.

Le principe de la stabilité ne doit connaître d'exception que dans les deux séries d'hypothèses envisagées au paragraphe précédent.

Si son amendement n° 8 est rejeté, l'auteur renvoie aux amendements en ordre subsidiaire qu'il a présentés à ce sujet (n°s 9 à 12).

On ne peut en effet admettre qu'il soit dérogé sans raisons objectives au principe selon lequel le bail a une durée de neuf ans. C'est pourquoi l'amendement n° 9 prévoit la possibilité de mettre fin au bail pour « de justes motifs », une notion qui est également utilisée à l'article 1871 du Code civil.

L'amendement n° 10 prévoit de remplacer les mots « à tout moment » par les mots « après le premier triennat » et de supprimer les mots « sans attendre l'expiration d'un triennat ». Cet amendement adapte également l'indemnité due.

De Minister antwoordt dat « echtgenoot » een juridisch begrip is en dat het de samenwonenden niet omvat. Het bestaan van een vaste relatie met een ander persoon dan de echtgeno(o)t(e) is immers zeer moeilijk te leveren. Bovendien zou zo'n ruime interpretatie in het nadeel kunnen uitvallen van de huurder die de indiener van het amendement wil beschermen, omdat een verhuurder of verhuurster makkelijk een vaste vriend of vriendin zou kunnen « vinden » om zijn huurder aan de deur te zetten.

Mevrouw Vogels verdedigt vervolgens een amendement (n° 14), dat bepaalt dat de schadevergoeding ingeval van beëindiging van de huurovereenkomst na de eerste en de tweede driejarige periode, niet minder dan 150 000 frank mag bedragen. Zij wijst erop dat zij in bijkomende orde op amendement n° 14 nog een amendement n° 141 heeft ingediend met dezelfde strekking, maar dat tevens in een maximumbedrag en in een indexering van dat bedrag voorziet.

Het doel van deze schadevergoeding is de huurder de mogelijkheid te geven een nieuwe woning in te richten op een moment dat dit — gezien de contractduur — onverwacht was.

De band tussen schadevergoeding en huurprijs lijkt logisch te zijn, met dien verstande dat een minimum nodig is om een nieuwe woning in te richten en dat ook een maximumbedrag kan worden vastgesteld.

De heer Lagasse licht zijn amendement n° 8 toe, dat ertoe strekt § 3 van het voorgestelde artikel 3 (met andere woorden het 2° van amendement n° 126 van de meerderheid) weg te laten. Zo het beginsel wordt aangevaard dat de huurder van een goed dat hij als hoofdverblijfplaats bewoont, recht heeft op stabiliteit voor negen jaar, is het immers paradoxaal en weinig « sociaal » tevens te aanvaarden dat de verhuurder de huurovereenkomst, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten en zonder motivering, kan beëindigen mits hij een vergoeding betaalt, — die overigens weinig ontradend zal werken in het geval van goedkope woningen.

Van het stabiliteitsbeginsel mag, volgens spreker, slechts worden afgeweken in de twee reeksen van gevallen opgesomd in de vorige paragraaf.

Mocht zijn amendement n° 8 worden verworpen, dan verwijst spreker naar de amendementen in bijkomende orde die hij terzake heeft ingediend (n°s 9 tot 12).

Het is immers niet te verantwoorden dat het principe van de huurperiode van 9 jaar op de helling wordt gezet zonder objectieve motivering. Vandaar dat amendement n° 9 voorziet in de mogelijkheid om het contract te beëindigen « om wettige redenen », een begrip dat ook al wordt gehanteerd in het kader van artikel 1871 van het Burgerlijk Wetboek.

Amendement n° 10 voorziet in de invoeging van de woorden « na de eerste driejarige periode » na de woorden « af te wachten », en in de weglating van de woorden « zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, en ». Het past tevens de verschuldigde vergoeding aan.

L'amendement n° 11, qui peut être combiné avec l'amendement n° 126 de la majorité, tend à compléter le premier alinéa de l'article 3 par ce qui suit :

« Si le contrat a été renouvelé tacitement, en application de l'article 3, § 1^{er}, la résiliation par le bailleur s'accompagne du versement d'une indemnité de six mois. »

Le Ministre fait observer que l'amendement n° 126 de la majorité élimine le problème que l'intervenant veut résoudre par son amendement n° 11. En effet, étant donné que la prorogation tacite vaut pour une durée de 3 ans et qu'il ne peut plus être mis fin au bail sans motif pendant cette période, il ne reste qu'une seule possibilité en cas de prorogation tacite, à savoir que le bail vienne à expiration, sans qu'aucune indemnité soit due.

L'auteur de l'amendement n° 12 annonce enfin que cet amendement sera adapté au texte de l'amendement n° 126 et redéposé. L'intervenant estime en effet qu'il est en tout cas opportun de préciser que la règle de la résiliation par le bailleur dans les conditions prévues à l'article 3, § 3, n'est pas impérative. On peut supposer qu'en général pareille consolidation conventionnelle de la stabilité du locataire sera fondée sur des contreparties fournies par le locataire. En tout état de cause, des clauses de ce genre devraient être favorisées, eussent-elles une portée limitée.

Aussi les auteurs de l'amendement proposent-ils d'insérer les mots « ou de limiter » dans le deuxième alinéa du § 3 de l'article 3.

Un membre fait observer que la faculté de résilier le bail pratiquement à tout moment (moyennant le versement d'une indemnité) est le résultat d'un compromis, auquel son groupe n'était pas du tout favorable, mais qu'il a fini par accepter parce que le projet prévoit, en contrepartie, une durée de bail relativement longue. L'amendement n° 126 de la majorité vise à instaurer un nouvel équilibre, mais risque de devenir une victoire à la Pyrrhus. Aux termes de cet amendement, il sera désormais possible de résilier le bail tous les trois ans sans motif valable. Le bailleur peut en outre mettre fin au bail à tout moment pour motif d'occupation personnelle, sans verser d'indemnité. La durée du bail est enfin réduite de fait de neuf ans à trois ans.

L'intervenant constate dès lors que le projet, tel qu'il a été amendé par la majorité, représente un net recul par rapport au projet initial.

Le Ministre répond que les amendements de la majorité visent à instaurer un meilleur équilibre; c'est dans cet esprit qu'il a été prévu que la résiliation du bail sans motifs ne sera possible qu'à l'expiration de chaque triennat et que la possibilité, pour le bailleur,

Amendement n° 11, dat combineerbaar is met amendement n° 126 van de meerderheid, voorziet in een aanvulling van het eerste lid van artikel 3 met wat volgt :

« Indien de huurovereenkomst op grond van artikel 3, § 1, stilzwijgend werd vernieuwd, kan de verhuurder de overeenkomst beëindigen mits hij een vergoeding van zes maanden huur betaalt. »

De Minister wijst er op dat het probleem dat spreker door middel van amendement n° 11 wil oplossen, verdwijnt ingevolge het amendement n° 126 van de meerderheid; aangezien de stilzwijgende verlenging geldt voor 3 jaar en men binnen de driejarige periode geen einde meer kan maken aan de overeenkomst zonder motief, is de enige mogelijkheid in geval van stilzwijgende verlenging immers dat het einde van de contractduur wordt bereikt, zonder dat een vergoeding verschuldigd is.

De auteur van amendement n° 12 kondigt ten slotte aan dat het zal worden aangepast aan de tekst van amendement n° 126 en vervolgens heringediend. Spreker vindt immers dat in ieder geval dient te worden verduidelijkt dat de regel inzake beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder onder de in artikel 3, § 3, gestelde voorwaarden niet dwingend is. Als de positie van de huurder in de overeenkomst op die manier wordt verstevigd, kan men ervan uitgaan dat daar over het algemeen bepaalde tegenprestaties van de huurder zullen tegenover staan. In ieder geval moet het opnemen van dergelijke bedingen worden aangemoedigd, ook al is de draagwijdte ervan beperkt.

Vandaar dat in amendement n° 12 wordt voorgesteld het tweede lid van § 3 van artikel 3 aan te vullen met de woorden « of te beperken ».

Een lid merkt op dat de mogelijkheid om op nagenoeg elk ogenblik — mits het betalen van een vergoeding — de huurovereenkomst op te zeggen, het resultaat was van een compromis waarmee zijn fractie allerm minst gelukkig was, maar dat zij toch heeft aangenomen omdat daartegenover een relatief lange huurperiode stond. Het door de meerderheid ingediende amendement n° 126 tracht een nieuw evenwicht in te voeren, maar dreigt een Pyrrhusoverwinning te worden. Ingevolge dat amendement wordt het nu mogelijk, om de 3 jaar op te zeggen, ook zonder geldige reden. Bovendien kan men wegens persoonlijk gebruik op elk ogenblik opzeggen, zonder een schadevergoeding te betalen. Tot slot wordt de duur van de huur de facto verminderd van 9 tot 3 jaar.

Spreker stelt dus vast dat het ontwerp zoals het door de meerderheid is geamendeerd, een serieuze stap achteruit is ten opzichte van het oorspronkelijke wetsontwerp.

De Minister antwoordt dat de amendementen van de meerderheid een beter evenwicht nastreven; het is in die context dat de opzegging zonder motief op het einde van elke periode van 3 jaar, en de uitbreiding van de mogelijkheid van de verhuurder om de over-

de résilier le bail pour occupation personnelle à été étendue.

Le Ministre se rallie à l'objectif de l'amendement n° 126 de la majorité et propose de joindre les amendements n°s 145 et 126 et de les examiner après le § 3.

En ce qui concerne les amendements n°s 14 et 141, le Ministre estime, sans parler de l'opportunité discutable de pareilles règles, qu'il n'est pas possible, dans la pratique, de fixer un montant minimum valable pour tout le pays.

Le Ministre estime que l'amendement n° 8 s'oppose trop fortement à la philosophie du § 3 pour pouvoir être accepté. La possibilité de donner congé sans motifs est en effet essentielle pour l'équilibre du projet. Il ne faut en effet pas oublier qu'il n'existe pour l'instant aucune garantie en ce qui concerne la durée du bail. Pour la même raison, le Gouvernement n'estime pas opportun d'introduire la notion de « justes motifs » prévue par l'amendement n° 9.

Le Ministre peut marquer son accord sur le point A) de l'amendement n° 10. Le point B) porte toutefois atteinte à l'équilibre sur lequel se fonde le projet.

L'amendement n° 11 aurait sans doute pu se défendre au regard du texte initial du projet, mais devient sans objet dès lors que la majorité a présenté l'amendement n° 126.

Un membre fait observer qu'après l'expiration des neuf ans, il peut y avoir une reconduction tacite ou un nouveau contrat. Dans ce dernier cas, on rediscute le loyer ou d'autres éléments constitutifs du bail. A ce moment, peut-on considérer, puisque c'est le même locataire qui continue à occuper les lieux pour un quatrième triennat en vertu d'un tel contrat, que l'on applique les dispositions du paragraphe 3 ?

Le Ministre répond que les parties ont, à l'expiration du bail de 9 ans, la faculté de le proroger ou de conclure un nouveau bail. S'ils choisissent de conclure un nouveau bail, toutes les dispositions qui y sont relatives s'appliqueront, y compris celles relatives à la durée et aux motifs et conditions de résiliation. Un nouveau bail implique en effet la possibilité de fixer un nouveau loyer de base, et il est logique que le locataire bénéficie en contrepartie d'une protection identique à celle qui s'attache à un « premier bail ».

L'intervenant précédent remarque que l'élément nouveau peut être autre qu'un nouveau loyer. Cet élément peut d'ailleurs être favorable au locataire. Ainsi, le bail peut lui accorder un avantage supplémentaire. Pourtant, à ce moment-là, on retombe dans la mécanique des indemnités dégressives.

Le Ministre répond qu'il s'agit là des dangers évidents des dispositions impératives. On part du principe que le nombre de propriétaires qui, à l'expiration

enkomst op te zeggen indien hij het goed zelf wil betrekken, moeten worden gezien.

De Minister gaat akkoord met de strekking van het amendement n° 126 van de meerderheid en stelt voor dat de amendementen n°s 145 en 146 samen zouden worden gevoegd en na § 3 behandeld.

Wat betreft de amendementen n°s 14 en 141, is de Minister van oordeel dat het in de praktijk niet mogelijk is om voor het hele land een soort algemeen minimum-bedrag vast te stellen, afgezien nog van de betwistbare opportuniteit van dergelijke regels.

Amendement n° 8 gaat, volgens de Minister, te sterk in tegen de filosofie van paragraaf 3 om aanvaardbaar te zijn. De mogelijkheid om op te zeggen zonder motivering is immers essentieel voor het evenwicht van het ontwerp. Laten we toch niet vergeten dat er op dit ogenblik geen enkele garantie bestaat inzake de duur van de huurovereenkomst. De Regering vindt het om dezelfde reden inopportuun om het begrip « wettige reden » in te voeren, zoals in amendement n° 9 wordt voorgesteld.

De Minister kan akkoord gaan met punt A) van amendement n° 10. Punt B) gaat echter in tegen het evenwicht dat ten grondslag ligt aan het ontwerp.

Amendement n° 11 is weliswaar verdedigbaar wanneer men uitgaat van de oorspronkelijke tekst van het ontwerp, maar heeft geen zin meer na de indiening van amendement n° 126 van de meerderheid.

Een lid wijst erop dat na het verstrijken van de termijn van negen jaar de overeenkomst stilzwijgend kan worden verlengd of een nieuwe overeenkomst opgesteld. In het laatste geval onderhandelen de partijen opnieuw over de huurprijs of over andere bestanddelen van de overeenkomst. Kan op dat ogenblik als uitgangspunt gelden dat de bepalingen van § 3 van toepassing zijn, aangezien dezelfde huurder het goed voor een vierde driejarige periode blijft bewonen ?

De Minister antwoordt dat de partijen bij het verstrijken van de negenjarige huurovereenkomst de mogelijkheid hebben te verlengen of een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Kiezen ze voor een nieuwe overeenkomst, dan zijn alle desbetreffende bepalingen erop van toepassing, ook die aangaande de duur en de redenen en voorwaarden van ontbinding. Een nieuwe overeenkomst impliceert immers de mogelijkheid om een nieuwe basishuurprijs vast te stellen, en het is logisch dat de huurder als tegenprestatie een gelijkwaardige bescherming krijgt als bij een « eerste » huurovereenkomst.

De vorige spreker brengt onder de aandacht dat behoudens een gewijzigde huurprijs nog andere nieuwigheden mogelijk zijn. Een dergelijk nieuw bestanddeel kan overigens in het voordeel van de huurder zijn. De huurovereenkomst kan hem bijvoorbeeld een aanvullend voordeel verlenen. In dat geval is het stelsel van de afnemende vergoedingen van kracht.

In antwoord daarop verklaart *de Minister* dat daarin de gevaren van dwingende bepalingen verscholen liggen. Verondersteld wordt, dat slechts een miniem

du délai, veulent donner un avantage à leur locataire est à ce point restreint que l'on exclut cette possibilité. Le propriétaire aura intérêt, dans cette matière, à accepter la tacite reconduction, si ce qui l'intéresse n'est pas l'augmentation du loyer. Si cette augmentation l'intéresse par contre, il fait un nouveau bail dont il doit accepter alors toutes les conséquences, comme s'il s'agissait d'un nouveau preneur.

Le même orateur estime que cela découragera le propriétaire et le locataire de rediscuter et empêchera ainsi d'aboutir à une formule dans l'intérêt des deux parties.

Le Ministre répète que les dispositions impératives empêchent les parties de convenir d'un certain nombre de choses, même si celles-ci sont favorables à celui que l'on a voulu protéger. Il faut accepter les conséquences d'un tel choix.

Puisqu'il y a reconduction tacite du contrat, aux mêmes conditions, il faut favoriser le bailleur qui accorde un délai de 9, 12 ou 15 ans plutôt que de 3 ans ou 6 ans.

Si, par contre, le bailleur utilise la liberté de renégociation du prix et des autres conditions, en choisissant la voie d'un nouveau contrat, les conditions de la loi s'appliquent, que le locataire change ou non.

Le même membre relève que les deux parties peuvent convenir expressément de poursuivre leur accord, même en modifiant certains éléments constitutifs de celui-ci. Débute alors une quatrième période où le système des indemnités en cas de résiliation ne devrait pas jouer.

Le Ministre rétorque que rien n'empêche alors les parties de proroger le contrat, pour autant que ce soit aux mêmes conditions. Ainsi, le bailleur obtient l'indexation, les sanctions disparaissent et le locataire est protégé contre la spéculation. Par contre, si le bailleur augmente le loyer, on tombe dans un nouveau contrat et les conditions du départ s'appliquent.

Le Ministre indique également que le texte de l'amendement n° 12 (Doc. n° 1357/2) lui paraît meilleur que celui du projet initial, puisqu'il augmente la faculté de négociation en y intégrant la limitation, à côté de la renonciation complète.

L'amendement n° 146 de M. Lagasse sous-amende l'amendement n° 126 précité, en y ajoutant un alinéa rédigé comme suit :

« Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée ».

aantal eigenaars bij het verstrijken van de termijn de huurder een voordeel wil verlenen, en derhalve wordt deze mogelijkheid uitgesloten. Indien de eigenaar geen belang stelt in een verhoging van de huurprijs, zal hij in dit verband alle baat bij hebben de stilzwijgende verlenging te aanvaarden. Mocht hij toch belang stellen in een verhoging van de huurprijs, dan stelt hij een nieuwe huurovereenkomst op, waarbij hij, alsof het om een nieuwe huurder gaat, alle daaraan verbonden gevolgen dient te aanvaarden.

Dezelfde spreker is van oordeel dat zulks de eigenaar en de huurder ervan zou weerhouden opnieuw te onderhandelen over de huurovereenkomst, en bijgevolg de totstandbrenging van een formule die in het belang van beide partijen is, in de weg staat.

De Minister herhaalt dat de dwingende bepalingen het de partijen onmogelijk maken om over een aantal aspecten een akkoord te bereiken, zelfs al komen deze diegene die men wil beschermen ten goede. De gevolgen van een dergelijke keuze moeten worden aanvaard.

Aangezien de overeenkomst onder dezelfde voorwaarden stilzwijgend wordt verlengd, moet de verhuurder die een termijn van 9, 12 of 15 jaar in plaats van 3 of 6 jaar toekent, voordelen krijgen.

Indien de verhuurder door middel van een nieuwe overeenkomst evenwel gebruik maakt van zijn recht om opnieuw over de huurprijs en andere voorwaarden te onderhandelen, zijn de in de wet vervatte voorwaarden van toepassing, ongeacht of het om een nieuwe dan wel om dezelfde huurder gaat.

Hetzelfde lid onderstreept dat beide partijen uitdrukkelijk kunnen overeenkomen dat de overeenkomst wordt voortgezet, en daarbij de mogelijkheid hebben sommige bestanddelen van de overeenkomst te wijzigen. Dan begint een vierde periode waarop het stelsel van de betaling van een vergoeding bij beëindiging van de overeenkomst normaal niet toepasselijk is.

De Minister brengt daartegen in dat niets de partijen verhindert de huurovereenkomst te verlengen, voor zover dezelfde voorwaarden in acht worden genomen. Zodoende maakt de verhuurder aanspraak op de indexering, komen de strafbepalingen te vervallen, en is de huurder tegen speculatie beschermd. Indien de verhuurder de huurprijs daarentegen verhoogt, is een nieuwe overeenkomst met de aanvankelijke voorwaarden van toepassing.

De Minister acht de tekst van amendement n° 12 (Stuk n° 1357/2) beter dan de in het aanvankelijke ontwerp vervatte tekst, aangezien deze formulering, met het inbouwen van een beperking naast de volledige opzegging, een ruimere mogelijkheid tot onderhandelen over de huurovereenkomst biedt.

Het amendement n° 146 van de heer Lagasse is een subamendement op het bovengenoemde amendement n° 126, dat de toevoeging van het volgende lid behelst :

« De partijen kunnen evenwel overeenkomen deze mogelijkheid tot vervroegde beëindiging uit te sluiten of te beperken. »

Un membre fait observer que si cet amendement n° 146 est adopté, une disposition similaire devra être insérée dans le paragraphe 4 en faveur du locataire. Cela participe à l'équilibre entre les intérêts du propriétaire et ceux du locataire.

Le Ministre répond que la disposition introduite par cet amendement vaut pour la résiliation anticipée sans motif ou pour travaux. Ne faut-il pas également la faire valoir pour la résiliation anticipée pour occupation personnelle ? Quid pour le locataire ?

A une question en ce sens, le Ministre répond également que le locataire peut toujours partir moyennant un préavis de trois mois, sans indemnités, sauf s'il utilise cette faculté pendant le premier triennat. Ne pourrait-il renoncer à pouvoir quitter à tout moment pour ne se réserver le droit qu'à l'expiration de chaque année de chaque triennat ?

Un intervenant fait remarquer qu'il faut examiner si cette possibilité d'introduire une clause dans le contrat de bail par laquelle on renonce aux facultés de résiliation anticipée couvre une, deux ou trois hypothèses concernant le bailleur et éventuellement aussi la résiliation anticipée par le locataire.

A son avis, il faudrait privilégier la solution la plus large. Les parties devraient, en effet, pouvoir décider d'exclure ou de limiter toutes ou certaines des facultés de résiliation anticipée prévues au §§ 2, 3, 4, Cette solution maximaliste permet un plus large pouvoir de négociation entre bailleur et locataire à la fin du contrat.

Le Ministre estime que même si la proposition offre l'avantage de la simplicité, il est préférable de procéder hypothèse par hypothèse.

Ainsi, pour le locataire, selon la philosophie du projet, il ne doit pas pouvoir être permis qu'il s'engage pour neuf années à ne pas quitter le logement.

On peut par contre accepter la renonciation à la faculté de résiliation anticipée sans motifs ou pour travaux introduite par voie d'amendement. Pour l'occupation personnelle, à tout moment, le bailleur devrait pouvoir y renoncer mais devrait par contre pouvoir s'engager à ne l'utiliser qu'à l'expiration de chaque triennat ou de chaque année.

Pour ce qui est du locataire, il ne doit pouvoir renoncer que pendant le premier triennat.

Un membre se demande si, dans les faits, le preneur est vraiment en mesure de négocier au moment de la conclusion d'un contrat de bail. Le bailleur est généralement en position de force. En permettant d'exclure la faculté de résiliation anticipée, ne laisse-t-on pas au

Een lid wijst erop dat ingeval van aanneming van amendement n° 146 ten behoeve van de huurder een soortgelijke bepaling in paragraaf 4 moet worden opgenomen. Dit draagt bij tot het instellen van een evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder.

De Minister antwoordt dat de bij dit amendement ingevoegde bepaling van toepassing is op de gevallen waarin de huurovereenkomst zonder motivering zowel als met het oog op het verrichten van werken vroegtijdig wordt beëindigd. Moet dit ook niet gelden voor de vervroegde beëindiging met het oog op de bewoning van het goed door de eigenaar zelf ? Quid voor de huurder ?

In antwoord op een vraag met die strekking verklaart de Minister ook dat de huurder het goed altijd kan verlaten met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, zonder dat hij een vergoeding moet betalen, tenzij hij tijdens de eerste driejarige periode van deze mogelijkheid gebruik maakt. Zou hij niet van de mogelijkheid om te allen tijde het goed te verlaten en alleen maar bij het verstrijken van elk jaar of elke driejarige periode van dat recht gebruik maken ?

Een spreker stipt aan dat men moet onderzoeken of de eventuele invoeging in de huurovereenkomst van een beding op grond waarvan afstand wordt gedaan van het recht op vervroegde ontbinding van toepassing is op één, twee of drie van de mogelijkheden tot verbreking in hoofde van de verhuurder en eventueel ook op de vervroegde ontbinding door de huurder.

Hij vindt dat men moet opteren voor een oplossing met een zo ruim mogelijk toepassingsgebied. De partijen zouden immers de kans moeten krijgen te beslissen of ze alle of sommige van de in §§ 2, 3 en 4 bedoelde mogelijkheden tot vervroegde ontbinding uitsluiten of beperken. Die maximalistische oplossing biedt op het einde van de overeenkomst een grotere onderhandelingsmarge tussen verhuurder en huurder.

De Minister meent dat hoewel het voorstel het voordeel biedt eenvoudig te zijn, het niettemin verkiezelijk is geval per geval op te treden.

Naar de geest van het ontwerp mag de huurder niet in de mogelijkheid worden gesteld zich voor negen jaar te verbinden niet uit het goed weg te gaan.

Men kan daarentegen aanvaarden dat afgezien wordt van de bij amendement ingevoegde mogelijkheid tot vervroegde opzegging zonder redenen of wegens werken. De verhuurder zou moeten kunnen afzien van de mogelijkheid om het goed te allen tijde persoonlijk te gaan bewonen en zich ertoe verbinden alleen na het verstrijken van elke driejarige periode of van elk jaar van dat recht gebruik te maken.

De huurder mag alleen tijdens de eerste driejarige periode kunnen ontbinden.

Een lid vraagt zich af of de huurder op het ogenblik dat de huurovereenkomst wordt aangegaan, in feite wel bij machte is te onderhandelen; meestal staat de verhuurder sterker. Als de eigenaar de kans krijgt vervroegde ontbinding uit te sluiten, laat men hem

propriétaire la possibilité d'insérer une clause supplémentaire interdisant au locataire de quitter les lieux pendant le premier triennat ?

Un autre intervenant estime qu'il est étonnant, dans un premier temps, de prendre un tas de précaution pour y déroger systématiquement par la suite. Il préfère s'en tenir à la possibilité de prévoir une renonciation à la faculté de résiliation anticipée pour travaux ou sans motifs.

Si l'élargissement n'est pas possible dans toutes les hypothèses, le Ministre déclare se rallier à cette formule.

L'intervenant suivant fait observer que le tout est de savoir quels intérêts la loi entend protéger. Si la loi permet aux propriétaires de résilier anticipativement des contrats pour des motifs déterminés, il n'y a pas de raisons d'interdire des dérogations à cette possibilité.

Il est également souhaitable d'étendre cette dérogation à l'occupation personnelle et aux travaux d'aménagement. Dans certains cas, cela pourra d'ailleurs amener un abaissement du loyer.

Pour le reste, le membre se déclare également favorable, au niveau du locataire, à l'idée que cette dérogation ne vaudrait que pour le premier triennat. Cela lui permettra, le cas échéant, de négocier un loyer plus modeste, le propriétaire étant par ailleurs assuré que l'immeuble sera occupé pendant ces trois prochaines années.

La Commission adopte une amélioration technique à l'amendement n° 146 précité. Il y a lieu de lire « ces facultés » au lieu de « cette faculté ». Il s'agit de la résiliation pour l'exécution de travaux ou en l'absence de motif.

*
* *

Les amendements n°s 7 de M. Lagasse et 145 de M. Mayeur sont retirés.

L'amendement n°125 de M. Mayeur et consorts est adopté à l'unanimité et devient le paragraphe 2 de l'article 3.

Les amendements n°s 14 de Mme Vogels et de M. Simons, 141 de Mme Vogels, 33 de M. Berben, 63 de M. Gol et consorts, 64 de M. Draps et consorts et 65 de M. Foret et consorts sont rejetés par le même vote.

L'amendement n° 142 de M. Chevalier est rejeté par 14 voix contre une et une abstention.

Les amendements n°s 143 et 144 de Mme Vogels et 15 de Mme Vogels et M. Simons sont rejetés par 13 voix contre une et 2 abstentions.

L'amendement n° 35 de M. Berben est rejeté par 12 voix contre 2 et une abstention.

Les amendements n°s 59 de M. van Weddingen et consorts, 71 de M. Foret et consorts et 72 de M. Gol et consorts sont rejetés par 13 voix contre 2.

dan niet de mogelijkheid een bijkomend beding in te voegen dat de huurder verbiedt het goed tijdens de eerste driejarige periode te verlaten ?

Een andere spreker vindt het eigenaardig eerst tal van voorzorgen in te bouwen, waarvan nadien systematisch wordt afgeweken. Hij verkiest alleen de gelegenheid te behouden af te zien van de mogelijkheid tot vervroegde ontbinding wegens werken of zonder opgave van redenen.

Indien de verruiming niet mogelijk is in alle hypothesen, verklaart de Minister zich bij die formule aan te sluiten.

De volgende spreker merkt op dat het er eigenlijk om gaat te weten welke belangen de wet wil beschermen. Indien de wet de eigenaars de mogelijkheid biedt de overeenkomsten om welbepaalde redenen vervroegd te ontbinden, heeft het geen zin daarop afwijkingen te verbieden.

Het is eveneens wenselijk die afwijking tot de persoonlijke bewoning en de aanpassingswerken uit te breiden. Dit kan in bepaalde gevallen overigens een vermindering van de huurprijs teweeg brengen.

Het lid steunt ook de opvatting dat die afwijking voor de huurder alleen tijdens de eerste driejarige periode zou gelden. In voorkomend geval biedt zulks hem de mogelijkheid een lagere huurprijs te bedingen; de eigenaar krijgt de zekerheid dat het goed tijdens de volgende drie jaar bewoond blijft.

De Commissie keurt een technische verbetering van het voornoemde amendement n° 146 goed. Men dient « die mogelijkheden » te lezen in de plaats van « die mogelijkheid ». Het betreft de verbreking wegens werken of zonder reden.

*
* *

De amendementen n°s 7 van de heer Lagasse en 145 van de heer Mayeur worden ingetrokken.

Het amendement n° 125 van de heer Mayeur c.s. wordt eenparig aangenomen en wordt paragraaf 2 van artikel 3.

De amendementen n°s 14 van mevrouw Vogels en de heer Simons, 141 van mevrouw Vogels, 33 van de heer Berben, 63 van de heer Gol c.s., 64 van de heer Draps c.s. en 65 van de heer Foret c.s. worden met dezelfde stemming verworpen.

Het amendement n° 142 van de heer Chevalier wordt verworpen met 14 tegen 1 stem en 1 onthouding.

De amendementen n°s 143 en 144 van mevrouw Vogels en 15 van mevrouw Vogels en de heer Simons worden verworpen met 13 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Het amendement n° 35 van de heer Berben wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen n°s 59 van de heer van Weddingen c.s., 71 van de heer Foret c.s. en 72 van de heer Gol c.s. worden verworpen met 2 tegen 13 stemmen.

L'amendement n° 146 de M. Lagasse (sous-amendement à l'amendement n° 126) est adopté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 126, tel qu'il a été modifié par le sous-amendement de M. Mayeur et consorts, est adopté par 13 voix et 3 abstentions et devient le § 3 de l'article 3.

Les amendements n°s 6 de M. Lagasse, 34 de M. Berben, 65 de M. Foret et consorts, 66 de M. Gol et consorts, 67 de M. van Weddingen et consorts, 68 de M. Draps et consorts, 69 et 70 de M. Gol et consorts (au § 2 du projet) et n°s 8, 9, 10, 11 et 12 de M. Lagasse (au § 3 du projet) sont sans objet.

Les §§ 2 et 3, ainsi modifiés, sont adoptés par 13 voix contre 3.

Paragraphe 4

L'auteur de l'amendement n° 22 (Doc. n° 1357/4), tout en constatant la présentation différente de celui-ci par rapport à son texte initial, observe que cet amendement devient sans objet, vu l'adoption du paragraphe 1^{er}.

En conséquence, il le retire.

L'amendement n° 24 de M. Lagasse (Doc. n° 1357/4) vise à prendre en considération les intérêts légitimes des bailleurs. A partir du moment où on laisse à un locataire la possibilité d'occuper les lieux pendant neuf ans, il faut assurer au propriétaire un minimum de stabilité du contrat (3 années). L'indemnité prévue n'offre, à cet égard, pas une garantie suffisante. Ce principe du triennat permet d'obtenir un équilibre plus sérieux entre les droits et obligations de chaque partie.

A titre subsidiaire, le même auteur propose un amendement n° 147, qui insère, à la fin du premier alinéa du paragraphe, le texte suivant : « Cependant les parties peuvent convenir d'exclure cette faculté de résiliation pendant le premier triennat. » Cela lui semble d'autant plus logique qu'il s'agit d'un locataire qui vient d'établir sa résidence principale et qui demande le bénéfice d'une loi qui lui accorde la possibilité d'occuper le lieu pendant neuf ans.

L'orateur suivant fait valoir qu'il y a lieu, au second alinéa de ce paragraphe, de supprimer les mots « de la première période de neuf années », si l'on veut mettre le texte en concordance avec un amendement adopté antérieurement. En effet, il a été décidé de supprimer la possibilité de renouveler le bail pour une durée de neuf ans.

Suite à cette remarque, le Gouvernement dépose un amendement n° 148, qui vise à supprimer ces mêmes mots.

En effet, si l'on se trouve dans un bail de neuf ans, cela paraît évident. S'il y a une reconduction, il ne s'agit pas d'un premier triennat. Enfin, si l'on est en présence d'un nouveau bail, le § 4 s'applique puisqu'il

Het amendement n° 146 van de heer Lagasse (subamendement op n° 126) wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Het amendement n° 126 zoals gesubamendeerd van de heer Mayeur c.s. wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen en wordt paragraaf 3 van artikel 3.

De amendementen n°s 6 van de heer Lagasse, 34 van de heer Berben, 65 van de heer Foret c.s., 66 van de heer Gol c.s., 67 van de heer van Weddingen c.s., 68 van de heer Draps c.s., 69 en 70 van de heer Gol c.s. (op paragraaf 2 van het ontwerp) en n°s 8, 9, 10, 11 en 12 van de heer Lagasse (op paragraaf 3 van het ontwerp) vervallen.

De paragrafen 2 en 3, zoals gewijzigd, worden aangenomen met 13 tegen 3 stemmen.

Paragraaf 4

De indiener van amendement n° 22 (Stuk n° 1357/4) constateert dat de tekst afwijkt van de oorspronkelijke tekst en dat dit amendement door de goedkeuring van § 1 vervalt.

Bijgevolg trekt hij het amendement in.

Amendement n° 24 van de heer Lagasse (Stuk n° 1357/4) wil rekening houden met de rechtmatige belangen van de verhuurder. Als de huurder de mogelijkheid wordt gelaten het goed gedurende negen jaar te bewonen, moet de eigenaar een minimale stabiliteit van de overeenkomst worden gewaarborgd (drie jaar). De ontworpen vergoeding is in dat verband geen voldoende waarborg. Het beginsel van de driejarige periode vormt een billijker evenwicht tussen de rechten en plichten van elke partij.

Dezelfde indiener stelt in bijkomende orde een amendement n° 147 voor, dat in fine van het eerste lid van de paragraaf de volgende tekst invoegt : « De partijen kunnen evenwel overeenkomen de mogelijkheid tot beëindiging tijdens de eerste driejarige periode uit te sluiten ». Dat vindt hij logischer, te meer daar het een huurder is die er pas zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd en gebruik wil maken van een wet die hem de kans biedt het goed gedurende negen jaar te bewonen.

De volgende spreker stelt dat men in het tweede lid van die paragraaf, de woorden « de eerste termijn van negen jaar » moet weglaten indien men overeenstemming wil met een vorig amendement. Er werd immers besloten af te zien van de mogelijkheid de huurovereenkomst voor een termijn van negen jaar te verlengen.

Naar aanleiding van die opmerking dient de Regering een amendement n° 148 in teneinde diezelfde woorden weg te laten.

Voor een huurovereenkomst van negen jaar lijkt dat inderdaad evident. Wordt de huurovereenkomst verlengd, dan gaat het niet om een eerste driejarige periode. Als het ten slotte om een nieuwe huurover-

s'agit d'un premier triennat. De même, pour le cas d'un bail de 18 ans, il n'y a également qu'un premier triennat.

L'intervenant précédent approuve l'interprétation donnée par le Ministre. En effet, si le texte initial était maintenu, le locataire ne devrait pas payer en cas de prolongation. Désormais, il n'obtient qu'une durée de trois ans et en cas de prolongation pour 9 ans, il doit à nouveau payer. Le membre constate à nouveau que cette disposition n'améliore guère la situation du locataire.

Le Ministre fait valoir qu'en cas de nouveau contrat, avec le texte initial ou amendé, le locataire paie de toute façon une indemnité pendant le premier triennat. Par contre, l'identité du preneur n'a pas d'influence sur le fait de savoir s'il s'agit d'un contrat prorogé ou d'un nouveau contrat.

En cas de nouveau contrat, chacun retrouve ses droits et ses devoirs du début. Ici, le locataire devra payer une indemnité s'il part pendant le premier triennat.

Le même orateur rappelle que dans le projet initial, le locataire avait droit à un bail de neuf ans. De même, il ne devait pas payer d'indemnité s'il mettait fin au bail dans le premier triennat dans une seconde période de neuf années. Désormais, il devra conclure un nouveau contrat s'il veut avoir droit à une période de neuf ans. Dans le premier triennat de son nouveau contrat, il devra donc désormais payer une indemnité s'il met fin au bail, alors que, selon le texte initial, il n'aurait normalement pas dû le faire. Le locataire s'en sort donc effectivement beaucoup moins bien que dans le projet de départ.

Le Ministre constate que l'intervenant tire ici une conséquence logique du débat sur la tacite reconduction. Evoquant l'amendement n° 147 précité, il ajoute qu'il n'est plus possible d'envisager cette possibilité, puisque la Commission n'a retenu que deux hypothèses permettant de renoncer à la faculté de résiliation anticipée pendant le premier triennat.

Quant à l'amendement n° 24, le Ministre juge l'idée pertinente mais précise qu'elle perturbe l'équilibre du projet. Il en demande donc le rejet, puisqu'il estime inopportun d'accorder au locataire un avantage qu'on a refusé antérieurement au bailleur.

L'auteur de l'amendement fait encore observer que l'article 12 stipule que « sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives. Cela signifie que le système du § 4 déroge au principe de l'autonomie de la volonté et doit être considéré comme étant impératif. Il ne serait donc pas

eenkomst gaat, is § 4 van toepassing aangezien het een eerste driejarige periode betreft. Ook in het geval van een huurovereenkomst met een duur van 18 jaar is er ook maar één eerste driejarige periode.

De vorige spreker is het met de interpretatie van de Minister eens. Mocht de oorspronkelijke tekst worden behouden, dan zou de huurder in geval van verlenging van de overeenkomst immers niets verschuldigd zijn. Voortaan wordt hem slechts een duur van drie jaar toegestaan en in geval van verlenging voor een duur van negen jaar, moet hij opnieuw betalen. Het lid komt andermaal tot de bevinding dat die bepaling de toestand van de huurder praktisch niet verbetert.

De Minister merkt op dat de huurder, in geval van een nieuwe overeenkomst, ongeacht of men de oorspronkelijke dan wel de geamendeerde tekst gebruikt, hoe dan ook gedurende de eerste driejarige periode een vergoeding betaalt. De identiteit van de huurder heeft daarentegen geen invloed op de vraag of het om een verlengde dan wel om een nieuwe overeenkomst gaat.

Gaat het om een nieuwe overeenkomst, dan wordt iedere partij in haar oorspronkelijke rechten en plichten hersteld. In dit geval is de huurder een vergoeding verschuldigd als hij tijdens de eerste driejarige periode de eigendom verlaat.

Dezelfde spreker herinnert eraan dat de huurder in het initiële ontwerp recht had op een huurovereenkomst van negen jaar en geen vergoeding moest betalen als hij tijdens de eerste driejarige periode van een tweede periode van negen jaar de huurovereenkomst beëindigde. Tijdens de eerste driejarige periode van zijn nieuwe overeenkomst dient hij dus voortaan een vergoeding te betalen als hij de huurovereenkomst beëindigt, terwijl hij dat volgens de oorspronkelijke tekst normaal niet zou hebben moeten doen. De huurder komt er dus wel degelijk minder goed vanaf dan zulks het geval was met het initiële ontwerp.

De Minister constateert dat de spreker hier een logisch gevolg trekt uit de discussie in verband met de stilzwijgende verlenging. In verband met voornoemd amendement n° 147 voegt hij eraan toe dat die mogelijkheid niet langer kan worden overwogen aangezien de Commissie slechts twee gevallen in aanmerking genomen heeft waarin afstand kan worden gedaan van de mogelijkheid om de huurovereenkomst gedurende de eerste driejarige periode te ontbinden.

Wat amendement n° 24 betreft is de Minister van mening dat de daarin gehuldigde opvatting alleszins relevant is, maar niettemin het evenwicht van het ontwerp kan verstoren. Hij vraagt dus dat dit amendement wordt verworpen want het lijkt hem niet opportuun om aan de huurder een voordeel toe te kennen dat men tevoren aan de eigenaar ontzegd heeft.

De indiener van het amendement merkt nog op dat in het in artikel 2 opgenomen artikel 12 bepaald wordt dat « behalve als zij er anders over beschikken, de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht zijn ». Dit betekent dat de regeling van § 4 afwijkt van het beginsel van de wilsautonomie en als dwingend

possible d'affirmer que le locataire pourrait résilier sans avoir à payer une indemnité.

L'intervenant indique que de cette façon, l'on cadennasse les rapports entre propriétaires et locataires. La liberté contractuelle permet justement de négocier certains équilibres entre les parties.

Le Ministre fait valoir que cette disposition impérative est nécessaire parce qu'on considère que dans la négociation, il y a en général un déséquilibre. Une partie doit donc être protégée, même si dans certains cas, cela signifie qu'elle sera amenée à renoncer à certains droits.

Les amendements n° 73 de M. Foret et consorts et n° 74 de M. Draps et consorts visent à remédier à la distorsion instaurée entre les droits du bailleur et ceux du preneur. Ainsi, pour ce qui concerne les délais de résiliation, ce rapport est de 1 à 36 (108 mois pour les bailleurs et 3 mois pour le preneur).

*
* *

L'amendement n° 24 est rejeté par 12 voix et deux abstentions.

L'amendement n° 147 est rejeté par 11 voix et trois abstentions.

Les amendements n° 73 et 74 sont rejetés par 12 voix contre une.

L'amendement n° 36 est rejeté par 11 voix et deux abstentions.

L'amendement n° 148 est adopté par 11 voix contre une et une abstention.

Le paragraphe 4 ainsi modifié est adopté par 10 voix contre une et une abstention.

Paragraphe 5

L'amendement n° 127 de M. Mayeur et consorts (Doc. n° 1357/6) concerne le principe du bail de courte durée et tend à rencontrer des situations particulières (étudiants, baux liés à des contrats d'emploi d'une durée déterminée, ...). Il importe donc d'en préciser davantage les modalités. Cet amendement remplace l'ensemble du § 5.

M. Lagasse fait valoir que l'amendement n° 127 semble rencontrer les préoccupations qui ont motivé le dépôt de son amendement n° 25 (Doc. n° 1357/4). Par cet amendement, il entendait préciser que lorsqu'un bail écrit prévoit une durée limitée ne dépassant pas les 3 ans, il reste en principe régi par la présente section, sauf en ce qui concerne les dispositions relatives à la durée. Cette rédaction paraît moins équivoque et permet une rétroactivité dans l'application de la loi.

moet worden beschouwd. Men kan dus niet bevestigen dat de huurder de overeenkomst kan ontbinden zonder een vergoeding te moeten betalen.

Op die manier worden de betrekkingen tussen de eigenaars en de huurders vergrendeld, aldus dezelfde spreker. De contractuele vrijheid biedt immers precies de mogelijkheid om te onderhandelen over het evenwicht van de belangen van de partijen.

De Minister wijst erop dat die dwingende bepaling noodzakelijk is, aangezien men er rekening mee houdt dat bij onderhandelingen doorgaans een gebrek aan evenwicht tussen de respectieve belangen aan het licht komt. De zwakkere partij moet dus worden beschermd, ook al betekent dit dat zij in sommige gevallen van bepaalde rechten zal moeten afzien.

Amendementen n° 73 van de heer Foret c.s. en n° 74 van de heer Draps c.s. hebben tot doel de wanverhouding weg te werken tussen de rechten van de verhuurder en die van de huurder. Zo is de verhouding voor de ontbindingstermijnen 1 tot 36 (108 maanden voor de verhuurder en 3 maanden voor de huurder).

*
* *

Amendement n° 24 wordt met 12 stemmen en 2 onthoudingen verworpen.

Amendement n° 147 wordt met 11 stemmen en 3 onthoudingen verworpen.

De amendementen n°s 73 en 74 worden met 12 tegen 1 stem verworpen.

Amendement n° 36 wordt met 11 stemmen en 2 onthoudingen verworpen.

Amendement n° 148 wordt met 11 stemmen tegen 1 onthouding aangenomen.

De aldus gewijzigde paragraaf 4 wordt met 10 tegen 1 stem en 1 onthouding aangenomen.

Paragraaf 5

Amendement n° 127 van de heer Mayeur c.s. (Stuk n° 1357/6) betreft het beginsel van de kortlopende huurovereenkomst en probeert een oplossing te bieden voor een aantal specifieke gevallen (studenten, huurovereenkomsten die gekoppeld zijn aan een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur, ...). Belangrijk is dat de wijze van toepassing ervan nader wordt omschreven. In dit amendement wordt § 5 volledig vervangen.

De heer Lagasse merkt op dat amendement n° 127 blijkbaar een oplossing biedt voor de problemen die hem ertoe hebben aangezet amendement n° 25 in te dienen (Stuk n° 1357/4). Uit dit amendement moet duidelijk blijken dat huurovereenkomsten van beperkte duur die zijn gesloten voor een periode van hoogstens drie jaar, onder die afdeling blijven ressorteren, behalve voor de bepalingen in verband met de duur. Dank zij deze redactie wordt elk misverstand uitgesloten en kan de wet met terugwerkende kracht worden toegepast.

Un des auteurs de l'amendement n° 127 précise que son amendement a effectivement la même portée. Toutefois, il ajoute une notion supplémentaire, celle de la notification du congé par l'une ou l'autre des parties.

Le préopinant fait remarquer que le fait d'en référer à un bail pouvant prévoir une durée ne dépassant pas trois ans couvre des hypothèses parfois très différentes. Il peut, par exemple, s'agir d'une durée d'un mois. Dans ce cas, comment est calculé le délai ?

Le Ministre répond qu'à la limite, on peut mettre quelqu'un dehors après 35 baux d'un mois + 30 jours. Toutefois, après 36 mois + un jour, le bail initial est réputé avoir été conclu pour neuf ans.

Un membre relève que ce paragraphe contient une des faiblesses essentielles du projet. L'amendement n° 127 y apporte déjà des améliorations mais l'intervenant s'interroge encore toujours sur les motivations qui sont à la base de telles dispositions.

Il y a manifestement des besoins du côté des locataires qui justifient des contrats de courte durée. Toutefois, on prévoit ici une possibilité pour le propriétaire de mettre fin au contrat, moyennant un préavis de trois mois. Certes, on peut comprendre que l'on sauvegarde également les intérêts des propriétaires face à ces contrats de courte durée.

Pourtant, est-il raisonnable d'estimer que trois années constituent une courte durée ? N'est-il pas préférable de limiter cette courte durée à un an ? C'est la portée de l'amendement n° 16 de M. Simons et de Mme Vogels (Doc. n° 1357/3).

En visant avec la notion de « courte durée » une période de trois ans, on permet au propriétaire d'instaurer une sorte de contrat « à l'essai », qui n'offre pas de sérieuse garantie d'une sécurité de logement.

Un des auteurs des amendements n°s 75 et 76 (Doc. n° 1357/4) déposés initialement les retire, puisqu'ils sont devenus sans objet à la suite du vote des paragraphes 2 et 3.

*
* *

Un membre constate que l'amendement n° 127, qui semble devoir être accepté, se situe dans la même logique que son amendement n° 139, qui a pourtant été rejeté. Comment justifier ce changement d'attitude ?

Concrètement, l'intervenant voudrait savoir ce qu'il advient du locataire qui a conclu un contrat de courte durée pour trois ans et qui reste dans le bien loué pendant neuf ans. Que se passe-t-il en fin de parcours ?

Le Ministre répond qu'il y a alors une prorogation pour trois ans.

Een van de indieners van amendement n° 127 verduidelijkt dat zijn amendement inderdaad dezelfde draagwijdte heeft. Er wordt evenwel nog een ander begrip aan toegevoegd, met name de betekening van de opzegging door een van de partijen.

De vorige spreker merkt op dat de verwijzing naar een huurovereenkomst met een looptijd die niet meer dan drie jaar mag bedragen, een vlag is die een zeer gevarieerde lading dekt. Zo kan het bijvoorbeeld om een duur van één maand gaan. Hoe zal in dat geval de opzeggingstermijn worden bepaald ?

De Minister antwoordt dat iemand desnoods na 35 huurovereenkomsten van een maand plus dertig dagen kan worden uitgezet. Na zesendertig maanden plus één dag wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst evenwel beschouwd als een contract dat voor de duur van negen jaar werd gesloten.

Een lid merkt op dat die paragraaf een van de zwakste punten van het ontwerp bevat. Amendement n° 127 zorgt al voor enige verbetering maar spreker plaatst nog altijd de nodige vraagtekens bij de overwegingen die tot dergelijke bepalingen hebben geleid.

Natuurlijk bestaan er bij de huurders een aantal situaties waarin kortlopende huurovereenkomsten noodzakelijk zijn. Hier wordt evenwel voor de eigenaar de mogelijkheid geschapen om de overeenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat een opzeggingstermijn van drie maanden wordt gegeven. Vanzelfsprekend moeten ook de belangen van de eigenaar bij kortlopende huurovereenkomsten worden beschermd.

De vraag is evenwel of drie jaar redelijkerwijze nog als kort kan worden beschouwd ? Verdient het niet de voorkeur de duur van kortlopende overeenkomsten tot één jaar te beperken ? Dat is althans de bedoeling van amendement n° 16 van de heer Simons en mevrouw Vogels (Stuk n° 1357/3).

Indien het begrip « korte duur » blijft overeenstemmen met een periode van drie jaar, wordt de eigenaar de gelegenheid geboden om een soort « proefcontract » in te voeren, dat inzake woonzekerheid niet de minste garantie geeft.

De eerder ingediende amendementen n°s 75 en 76 (Stuk n° 1357/4) worden door een van de indieners ingetrokken, aangezien ze zonder voorwerp werden ingevolgd de stemmingen over de paragrafen 2 en 3.

*
* *

Een lid constateert dat amendement n° 127, dat naar alle waarschijnlijkheid zal moeten worden goedgekeurd, op dezelfde redenering berust als zijn amendement n° 139, dat evenwel werd verworpen. Hoe kan dat gewijzigde standpunt worden verklaard ?

Concreet wenst spreker te vernemen wat er gebeurt met een huurder die een kortlopende overeenkomst van drie jaar heeft gesloten en het gehuurde goed negen jaar lang blijft bewonen. Wat gebeurt er na afloop van die tijd ?

De Minister antwoordt dat er in dat geval verlenging voor drie jaar is.

L'orateur rétorque que le paragraphe 5 déroge cependant aux dispositions contenues dans les paragraphes précédents. Pourtant, en fin de l'amendement n° 127 précité, il est indiqué que « le bail (...) est dès lors régi par les paragraphes 2, 3 et 4 du présent article ».

Le paragraphe 1^{er} n'est donc pas d'application, ce qui engendrera des difficultés.

Après discussion, le *Ministre* concède le bien-fondé de cette argumentation. En effet, les dispositions des alinéas 2 et 3 du paragraphe 1^{er} ne sont pas reprises dans l'amendement, contrairement à celles de l'alinéa 1^{er} (bail réputé avoir été conclu pour neuf ans).

Un des auteurs de l'amendement n° 127 propose qu'in fine de celui-ci, il soit dès lors fait référence « aux paragraphes 1 à 4 du présent article ». La Commission accepte cette correction du texte de l'amendement.

Un des intervenants précédents indique que si son amendement n° 139 avait été adopté, il n'y aurait pas eu lieu d'entamer toutes ces discussions.

L'auteur de l'amendement n° 25 retire celui-ci, suite à l'explication fournie par le *Ministre* et de la présentation de l'amendement n° 127.

Un autre membre croit pouvoir affirmer qu'à l'issue d'un contrat de neuf ans, il doit pouvoir être conclu un nouveau contrat pour trois ans.

Le Ministre répond par l'affirmative. Il s'agit là d'une nouvelle relation contractuelle. Pour obtenir la solution à chaque problème concret, il faut d'ailleurs toujours se demander si l'on est en présence d'une nouvelle relation contractuelle ou si cette relation se prolonge.

En réponse à l'auteur de l'amendement n° 16, le *Ministre* ajoute encore qu'on opte pour une courte durée de l'ordre de trois ans puisque cette période permet de rencontrer une série de situations concrètes (habitude des triennats, étudiants, situation des jeunes ménages). Si un an s'impose vraiment pour des considérations d'essai ou pour satisfaire une demande précise d'une des parties, il sera toujours possible de le faire. En tout état de cause, il n'est pas possible d'affiner à l'extrême. Ainsi, idéalement, pour un kot d'étudiant, il faudrait pouvoir aller au-delà de trois ans. Si l'on suit ce principe, le délai de cinq ans devient cependant trop long pour rencontrer les autres situations visées.

Enfin de compte, cette période de trois ans correspond au premier triennat des contrats généralement conclus aujourd'hui.

L'auteur de l'amendement n° 18 réaffirme sa crainte de voir s'instaurer systématiquement des « contrats à l'essai ». Tous les contrats ne pourront alors être conclus que pour une durée de 3 ans.

Le Ministre fait observer qu'il ne faut pas partir de situations caricaturales. L'intérêt d'un bailleur n'est

Spreker réplique que le paragraphe 5 ne déroge pas de la dérogation de la loi de 1974. Le *Ministre* rétorque que le paragraphe 5 déroge cependant aux dispositions contenues dans les paragraphes précédents. Pourtant, en fin de l'amendement n° 127 précité, il est indiqué que « le bail (...) est dès lors régi par les paragraphes 2, 3 et 4 du présent article ».

Paragraphe 1 est donc pas d'application, ce qui engendrera des difficultés.

Après discussion, le *Ministre* concède le bien-fondé de cette argumentation. En effet, les dispositions des alinéas 2 et 3 du paragraphe 1^{er} ne sont pas reprises dans l'amendement, contrairement à celles de l'alinéa 1^{er} (bail réputé avoir été conclu pour neuf ans).

Un des auteurs de l'amendement n° 127 propose qu'in fine de celui-ci, il soit dès lors fait référence « aux paragraphes 1 à 4 du présent article ». La Commission accepte cette correction du texte de l'amendement.

Un des intervenants précédents indique que si son amendement n° 139 avait été adopté, il n'y aurait pas eu lieu d'entamer toutes ces discussions.

L'auteur de l'amendement n° 25 retire celui-ci, suite à l'explication fournie par le *Ministre* et de la présentation de l'amendement n° 127.

Un autre membre croit pouvoir affirmer qu'à l'issue d'un contrat de neuf ans, il doit pouvoir être conclu un nouveau contrat pour trois ans.

Le Ministre répond par l'affirmative. Il s'agit là d'une nouvelle relation contractuelle. Pour obtenir la solution à chaque problème concret, il faut d'ailleurs toujours se demander si l'on est en présence d'une nouvelle relation contractuelle ou si cette relation se prolonge.

En réponse à l'auteur de l'amendement n° 16, le *Ministre* ajoute encore qu'on opte pour une courte durée de l'ordre de trois ans puisque cette période permet de rencontrer une série de situations concrètes (habitude des triennats, étudiants, situation des jeunes ménages). Si un an s'impose vraiment pour des considérations d'essai ou pour satisfaire une demande précise d'une des parties, il sera toujours possible de le faire. En tout état de cause, il n'est pas possible d'affiner à l'extrême. Ainsi, idéalement, pour un kot d'étudiant, il faudrait pouvoir aller au-delà de trois ans. Si l'on suit ce principe, le délai de cinq ans devient cependant trop long pour rencontrer les autres situations visées.

Enfin de compte, cette période de trois ans correspond au premier triennat des contrats généralement conclus aujourd'hui.

L'auteur de l'amendement n° 18 réaffirme sa crainte de voir s'instaurer systématiquement des « contrats à l'essai ». Tous les contrats ne pourront alors être conclus que pour une durée de 3 ans.

Le Ministre fait observer qu'il ne faut pas partir de situations caricaturales. L'intérêt d'un bailleur n'est

Spreker réplique que le paragraphe 5 ne déroge pas de la dérogation de la loi de 1974. Le *Ministre* rétorque que le paragraphe 5 déroge cependant aux dispositions contenues dans les paragraphes précédents. Pourtant, en fin de l'amendement n° 127 précité, il est indiqué que « le bail (...) est dès lors régi par les paragraphes 2, 3 et 4 du présent article ».

Paragraphe 1 est donc pas d'application, ce qui engendrera des difficultés.

Après discussion, le *Minister* concède le bien-fondé de cette argumentation. En effet, les dispositions des alinéas 2 et 3 van § 1 niet over, in tegenstelling tot die van het eerste lid (huurovereenkomst die geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar).

Een van de indieners van amendement n° 127 stelt voor in fine van dat amendement te verwijzen naar « de §§ 1 tot 4 van dit artikel ». De Commissie stemt ermee in de tekst van het amendement in die zin te verbeteren.

Een van de vorige sprekers wijst erop dat de hele discussie overbodig zou zijn geweest, indien men zijn amendement had goedgekeurd.

De indiener van amendement n° 25 trekt zijn amendement in als gevolg van de door de *Minister* gegeven verklaring en de indiening van amendement n° 127.

Een ander lid meent te kunnen bevestigen dat na afloop van een overeenkomst van negen jaar een nieuwe overeenkomst van drie jaar kan worden gesloten.

De Minister beaamt dit. Het gaat immers om nieuwe contractuele betrekkingen. Wie een concreet probleem wenst op te lossen, zal zich trouwens steeds de vraag moeten stellen of het om nieuwe contractuele betrekkingen gaat of om verlenging van de bestaande betrekkingen.

De *Minister* voegt daaraan toe als antwoord op de indiener van amendement n° 16 dat voor een korte duur van drie jaar wordt geopteerd, omdat deze termijn aan een aantal concrete situaties (gewoonte om driejarige contracten te sluiten, studenten, toestand van jonge gezinnen) tegemoetkomt. Een termijn van één jaar bij wijze van proef of om een welbepaald verzoek van partijen in te willigen behoort, zo nodig, altijd tot de mogelijkheden. Het is hoe dan ook niet mogelijk alles tot in de kleinste details te regelen. Het is vanzelfsprekend dat voor een studentenkamer een langere termijn dan drie jaar zou moeten kunnen worden bepaald. Bij aanvaarding van dit principe wordt de termijn van vijf jaar echter te lang om aan de overige gevallen tegemoet te komen.

Deze periode van drie jaar stemt tenslotte overeen met de eerste driejarige periode die in de thans gebruikelijke huurovereenkomsten is vervat.

De indiener van amendement n° 18 geeft opnieuw uiting aan zijn vrees dat stelselmatig « huurovereenkomsten op proef » zullen worden gesloten. Op die manier zouden alle huurovereenkomsten nog slechts voor een duur van drie jaar mogen worden gesloten.

De Minister benadrukt dat karikaturale situaties niet tot uitgangspunt mogen dienen. De verhuurder

pas de changer continuellement de locataire. Le propriétaire cherche plutôt à avoir un locataire stable, bon payeur et qui entretient bien son habitation.

L'intervenant précédent relève qu'il ne s'agit pas toujours de situations caricaturales. L'attitude de certains syndicats de propriétaires ne semble guère procéder de la même philosophie que celle développée par le Ministre.

Le Ministre rétorque que ces sentiments ainsi exprimés ne sont pas toujours représentatifs de l'humeur réelle de l'ensemble des propriétaires. Ces bailleurs cherchent moins à mettre le locataire dehors qu'à *pouvoir* le mettre dehors en cas de besoin. On défend alors psychologiquement un rapport de force, même s'il est théorique.

La loi envisage ici les situations conflictuelles mais doit aussi tenir compte des bonnes relations qui peuvent s'instaurer entre les parties.

Un membre estime que l'on risque d'aller vers une généralisation du contrat d'une ou de trois années, situation qui avantage de fait le propriétaire. Cette situation lui donne le possibilité d'utiliser, le cas échéant, son droit de préavis et de négocier des augmentations, en organisant une concurrence entre les candidats locataires intéressés.

Une période d'essai s'instaurera effectivement. Si le locataire est intéressant pour le propriétaire, ce dernier prolongera alors tacitement le contrat. Cette formule offre également l'avantage de générer des droits d'enregistrement réduits pour ledit contrat.

L'intervenant plaide d'ailleurs pour un droit d'enregistrement fixe, dont le montant est indépendant de la valeur du bien.

Le Ministre concède le bien-fondé de cette initiative, dans la mesure où son impact budgétaire sera plus intéressant que le système actuel.

Un autre orateur se demande quelle sera la sanction au cas où un contrat de courte durée dépasserait les trois ans.

Le Ministre lui répond que le bail est alors automatiquement censé conclu pour neuf ans.

Le même intervenant indique encore que l'application du § 1^{er} de l'article au dernier alinéa de l'amendement posera bien des problèmes au niveau jurisprudentiel.

*
* *

L'amendement n° 149 est adopté par 11 voix contre 3.

L'amendement n° 127 est adopté par 11 voix contre une et deux abstentions.

heeft er geen voordeel bij om telkens met een andere huurder een overeenkomst aan te gaan. De eigenaar beoogt veeleer een overeenkomst te sluiten met een stabiele huurder die regelmatig betaalt en het goed naar behoren onderhoudt.

De vorige spreker wijst erop dat het niet altijd om karikaturale situaties gaat. De houding van sommige eigenaarsverenigingen blijkt er althans op te duiden dat ze de door de Minister uiteengezette opvatting geenszins delen.

De Minister antwoordt dat deze gevoelens niet altijd representatief zijn voor de gemoedsgesteldheid van alle eigenaars. Het ligt niet zozeer in de bedoeling van de verhuurders de huurder uit het goed te zetten, dan wel de mogelijkheid te krijgen dat te *kunnen* doen mocht het nodig zijn. Men verdedigt meer uit psychologische overwegingen een krachtmeting alhoewel deze theoretisch is.

Ofschoon de wet hier in een aantal mogelijke conflictsituaties onder ogen neemt, moet zij eveneens rekening houden met de goede relaties die tussen beide partijen kunnen ontstaan.

Een lid vreest de veralgemening van het gebruik waarbij een huurovereenkomst voor een duur van één of drie jaar wordt gesloten, wat in het voordeel van de eigenaar is. Deze situatie biedt hem de mogelijkheid om, in voorkomend geval, zijn opzeggingsrecht te doen gelden en over een verhoging van de huurprijs te onderhandelen, door verschillende belangstellende huurders tegen elkaar op te zetten.

Er zal daadwerkelijk een proefperiode tot stand komen. Indien het een voor de verhuurder interessante huurder betreft, zal de verhuurder de huurovereenkomst stilzwijgend verlengen. Een bijkomend voordeel van een dergelijke aanpak is, dat de registratierechten voor de desbetreffende huurovereenkomst lager zullen zijn.

Spreker is overigens voorstander van een vast registratierecht dat niet in verhouding tot de waarde van het goed staat.

De Minister geeft toe dat dit initiatief gegrond is, voor zover het een gunstiger invloed op de begroting heeft dan de huidige regeling.

Een andere spreker vraagt zich af welke prijs moet worden betaald, ingeval de huurovereenkomst van korte duur een termijn van drie jaar overschrijdt.

De Minister antwoordt daarop dat de huurovereenkomst in dat geval automatisch geacht wordt voor een periode van negen jaar te zijn gesloten.

Dezelfde spreker voegt daaraan toe dat de toepassing van § 1 van dit artikel op het laatste lid van het amendement tot heel wat problemen bij de rechtspraak zal leiden.

*
* *

Amendement n° 149 wordt met 11 tegen 3 stemmen aangenomen.

Amendement n° 127 wordt met 11 tegen 1 stem en 2 onthoudingen aangenomen.

L'amendement n° 16 est rejeté par 12 voix contre une et une abstention.

Le paragraphe 5 ainsi adapté est adopté par 11 voix contre deux et une abstention.

Paragraphe 6

L'amendement n° 128 (Doc. n° 1357/6) de M. Mayeur et consorts vise à adapter ce paragraphe aux dispositions adoptées au paragraphe 1^{er} et 5 de l'article 3.

L'amendement n° 26 (Doc. n° 1357/4) de M. Lagasse, même s'il est assez proche de l'amendement précédent, reprend toutefois deux différences essentielles :

— on prévoit l'instauration d'une possible notification du congé au moins six mois avant l'échéance du bail écrit d'une durée de plus de neuf ans. En effet, un délai de six mois se justifie lorsqu'il s'agit d'un aussi long contrat. Comme un amendement semblable à l'article 1^{er} avait été retenu, il semble judicieux d'adopter également celui-ci.

— l'indemnité est portée à un montant équivalent à six mois de loyer.

L'amendement n° 37 (Doc. n° 1357/4) de M. Berben vise, au premier alinéa du paragraphe, à remplacer le mot « écrit » par les mots « acte authentique ».

L'amendement n° 38 du même auteur vise à remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est chaque fois reconduit pour une durée de trois années, aux mêmes conditions ».

L'amendement n° 150 de MM. Mayeur et Lagasse et de Mme Vogels sous-amende l'amendement n° 128 précité, en remplaçant les mots « trois mois » au deuxième alinéa par les mots « six mois ».

Suite au dépôt de cet amendement, l'amendement n° 26 est retiré.

Toutefois, l'auteur se demande pourquoi l'indemnité prévue dans ce paragraphe est désormais réduite à l'équivalent de trois mois de loyer.

Le Ministre répond qu'il n'est pas logique de pénaliser un bailleur, qui s'engage pour 15 ans et qui met fin au contrat après 12 ans, de la même façon que celui qui se laisse imposer un contrat de neuf ans contre son gré par la loi et qui y met fin après six ans.

Il faut donc s'efforcer de promouvoir la conclusion de contrats de longue durée.

Un membre rappelle que dans la loi actuelle, les baux supérieurs à neuf ans doivent faire l'objet d'un acte authentique et être transcrits dans le registre de la conservation des hypothèques. Les dispositions du présent paragraphe vont-elles encore dans le même sens ?

Amendement n° 16 wordt met 12 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

De aldus aangepaste paragraaf 5 wordt met 11 tegen 2 stemmen en 1 onthouding aangenomen.

Paragraaf 6

Amendement n° 128 (Stuk n° 1357/6) van de heer Mayeur c.s. strekt ertoe voornoemde paragraaf aan de goedgekeurde bepalingen van de paragrafen 1 en 5 van artikel 3 aan te passen.

Amendement n° 26 (Stuk n° 1357/4) van de heer Lagasse, dat weliswaar vrij goed aansluit bij voornoemd amendement, bevat toch twee essentiële verschillen :

— de mogelijkheid om de opzegging minstens zes maanden vóór het verstrijken van de schriftelijke huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar te betekenen. Een termijn van zes maanden is immers billijk bij een dergelijke langlopende overeenkomst. Aangezien op artikel 1 een gelijkaardig amendement werd aangenomen, is het aangewezen voor dit amendement hetzelfde te doen.

— de vergoeding wordt vastgelegd op een bedrag dat overeenstemt met zes maanden huur.

Amendement n° 37 (Stuk n° 1357/4) van de heer Berben strekt ertoe in het eerste lid van de paragraaf het woord « geschrift » te vervangen door de woorden « authentieke akte ».

Amendement n° 38 (Stuk n° 1357/4) van dezelfde indiener strekt ertoe het tweede lid te vervangen door wat volgt :

« Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens voor een duur van drie jaar verlengd. »

Amendement n° 150 van de heren Mayeur en Lagasse en Mevr. Vogels is een subamendement op amendement n° 128 en vervangt in het tweede lid de woorden « drie maanden » door de woorden « zes maanden ».

Als gevolg van de indiening van dat amendement wordt amendement n° 26 ingetrokken.

De indiener vraagt zich evenwel af waarom de in de betrokken paragraaf opgenomen vergoeding voortaan slechts drie maanden huur zal bedragen.

De Minister antwoordt dat het niet logisch is een verhuurder die zich voor 15 jaar verbindt en de overeenkomst na twaalf jaar beëindigt, op dezelfde manier te bestraffen als een verhuurder die zich tegen zijn zin wettelijk verplicht ziet een overeenkomst van negen jaar te sluiten maar ze na zes jaar beëindigt.

De verhuurders moeten ertoe worden aangezet langlopende overeenkomsten te sluiten.

Een lid herinnert eraan dat de huidige wet bepaalt dat huurovereenkomsten van meer dan negen jaar bij authentieke akte moeten worden geregeld en in het hypotheekregister overgeschreven. Gaan de bepalingen van deze paragraaf ook nog in die richting ?

Un autre intervenant fait observer que jusqu'à présent, il fallait non seulement un enregistrement mais aussi une transcription dans les registres.

L'orateur suivant relève qu'un bail de plus de neuf ans est un acte de disposition. Il ne faut pas en faire mention dans la présente loi, puisqu'il s'agit ici de la doctrine générale. On considère d'ailleurs qu'un tel bail constitue un démembrement partiel de la propriété.

Pour l'opposabilité aux tiers, on impose cette transcription.

Le Ministre confirme que cette disposition n'est pas modifiée par le présent texte.

*
* *

L'amendement n° 150 est adopté par 13 voix contre une.

L'amendement n° 128 est adopté par 13 voix et une abstention.

Les amendements nos 37 et 38 de M. Berben sont rejetés par 13 voix et une abstention.

Le paragraphe 6 ainsi modifié est adopté par 12 voix contre une.

Paragraphe 7 (nouveau)

M. van Weddingen et consorts déposent un amendement n° 77 visant à ajouter à l'article 3 proposé un § 7 prévoyant que le bailleur peut, à tout moment, demander la résiliation du bail devant le juge de paix en cas de manquement grave dans le chef du preneur et pour toutes raisons précises ou justifiées qui rendent impossible la poursuite du bail. L'amendement précise qu'en cas de résiliation pour non-paiement du loyer, le juge est tenu d'accorder au bailleur l'exécution provisoire.

Un des auteurs estime qu'il faut éviter une rupture dans les revenus locatifs du bailleur, pour des raisons purement dilatoires. En outre, en plus des manquements graves du preneur (souvent le non-paiement du loyer), il existe de nombreux cas où les relations entre les parties contractantes deviennent impossibles (par exemple incompatibilité d'humeur).

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice partage l'opinion du membre mais stipule que le droit commun prévoit déjà la résiliation du bail en cas de non-paiement du loyer, de non-entretien des lieux ou de toutes fautes ou manquements graves dans le chef du preneur; l'article 1741 du Code civil reste donc d'application. Le Ministre demande le rejet de l'amendement n° 77, car il prévoit l'obligation et non

Een andere spreker merkt op dat inschrijving in het register tot nu toe niet voldoende was. De akte moest ook worden overgeschreven.

De volgende spreker merkt op dat een overeenkomst van meer dan negen jaar een daad van beschikking is. Zij moet niet in deze wet worden vermeld, aangezien de wet de algemene doctrine moet vastleggen. Er wordt trouwens van uitgegaan dat bij een dergelijke huurovereenkomst de eigendom voor een deel wordt uitgewoond.

Om aan derden tegenstelbaar te zijn, is overschrijving van de akte verplicht.

De Minister bevestigt dat deze tekst die bepaling niet wijzigt.

*
* *

Amendement n° 150 wordt met 13 tegen 1 stem aangenomen.

Amendement n° 128 wordt met 13 stemmen en 1 onthouding aangenomen.

De amendementen n°s 37 en 38 van de heer Berben worden met 13 stemmen en 1 onthouding verworpen.

De aldus gewijzigde paragraaf 6 wordt met 12 tegen 1 stem aangenomen.

Paragraaf 7 (nieuw)

De heer van Weddingen c.s. dient amendement n° 77 in tot aanvulling van het voorgestelde artikel 3 met een § 7 die bepaalt dat de verhuurder zich altijd tot de vrederechter kan wenden om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, ingeval van ernstige tekortkoming van de huurder of om alle nauwkeurig omschreven of gerechtvaardigde redenen waardoor de huurovereenkomst niet kan worden voortgezet. Het amendement bepaalt dat de rechter bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens niet-betaling van de huurprijs de voorlopige tenuitvoerlegging aan de verhuurder toestaan.

Een van de indieners acht het noodzakelijk te voorkomen dat louter door het toepassen van een verdragingsstactiek een onderbreking in de huurinkomsten van de verhuurder optreedt. Bovendien bestaat er naast de ernstige tekortkomingen van de huurder een groot aantal gevallen waarin de relaties tussen de partijen bij de overeenkomst onhoudbaar worden (bijvoorbeeld onverenigbaarheid van karakter).

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie sluit zich aan bij het standpunt van het lid, doch stipt aan dat in het gemeenrecht reeds is voorzien in de mogelijkheid tot ontbinding van de huurovereenkomst bij niet-betaling van de huurprijs, bij gebrekkig onderhoud van het goed, of bij een andere ernstige fout of tekortkoming van de huurder; diens gevolg blijft artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek van toepas-

la faculté pour le juge de paix de prononcer l'exécution provisoire de sa décision.

Un des auteurs de l'amendement n° 77 en conclut que l'on refuse de la sorte au bailleur, la possibilité de demander l'exécution provisoire en cas de manquements graves dans le chef du preneur ou en cas de problèmes d'autre nature (par exemple incompatibilité d'humeur). Il estime qu'il serait utile de prévoir la possibilité pour le bailleur de demander l'exécution provisoire lorsque le preneur recourt à des mesures dilatoires pour ne pas payer son loyer.

L'amendement n° 77 de M. van Weddingen et consorts est rejeté par 12 voix contre 1.

Paragraphes 7 et 8 (nouveaux)

M. Berben dépose deux amendements n°s 39 et 40 (Doc. n° 1357/4) visant respectivement à ajouter un § 7 et un § 8 à l'article 3 proposé.

Ces deux amendements sont rejetés par 12 voix et une abstention.

L'« article 3 » de la nouvelle section II ainsi amendé, est adopté par 11 voix contre 2 et une abstention.

La Commission autorise les rapporteurs à resubdiviser le texte en paragraphes, évidemment sans en modifier la teneur. Le texte de cet article est dès lors subdivisé en 8 nouveaux paragraphes.

Section II (nouvelle)

« Art. 4 »

M. Simons et Mme Vogels déposent un amendement n° 17 qui oblige le preneur à avertir son sous-locataire lorsque le bailleur met fin au bail, au plus tard le septième jour suivant la réception du congé.

En cas de résiliation anticipée, le bailleur verse une indemnité pour moitié au preneur et pour moitié aux sous-locataires.

L'amendement n° 78 de M. Gol et consorts suggère de porter à 15 jours le délai imparti au preneur pour notifier une copie du congé au sous-locataire, lorsque le bailleur met fin au bail.

M. Lagasse introduit un amendement n° 27 visant à interdire toute cession de bail ainsi que la sous-location portant sur la totalité du bien. Le locataire qui a méconnu cette interdiction est seul responsable des conséquences qui peuvent en résulter.

M. Lagasse introduit un amendement n° 28 qui stipule que lorsque le bail ne l'interdit pas, le preneur

sing. De Minister dringt aan op de verwerping van amendement n° 77, aangezien dit voor de rechter de verplichting en niet de mogelijkheid inhoudt aan de verhuurder de voorlopige tenuitvoerlegging van zijn beslissing toe te staan.

Een van de indieners van amendement n° 77 besluit uit het voorgaande dat de verhuurder zodoende de mogelijkheid wordt ontzegd om de voorlopige tenuitvoerlegging te vragen ingeval van ernstige tekortkomingen van de huurder of bij problemen van een andere aard (bijvoorbeeld onverenigbaarheid van karakter). Hij acht het zinvol de verhuurder de mogelijkheid te bieden om de voorlopige tenuitvoerlegging te vragen, indien de huurder een vertragingstactiek volgt om de huur niet te betalen.

Amendement n° 77 van de heer van Weddingen c.s. wordt met 12 tegen 1 stem verworpen.

Paragrafen 7 en 8 (nieuw)

De heer Berben dient twee amendementen n°s 39 en 40 (Stuk n° 1357/4) in tot aanvulling van het voorgestelde artikel 3 met respectievelijk een § 7 en een § 8.

Deze twee amendementen worden met 12 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

Het aldus geamendeerde « artikel 3 » van de nieuwe afdeling II wordt met 11 tegen 2 stemmen en 1 onthouding aangenomen.

De Commissie machtigt de rapporteurs om de tekst, uiteraard zonder inhoudelijke wijzigingen, opnieuw in te delen in paragrafen. Aldus wordt de tekst van dit artikel ingedeeld in 8 nieuwe paragrafen.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 4 »

De heer Simons en mevrouw Vogels dienen een amendement n° 17 in om de huurder te verplichten om zijn onderhuurder uiterlijk de zevende dag na ontvangst van de betekening van de opzegging te verwittigen dat de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt.

Wordt de overeenkomst voortijdig ontbonden, dan is de verhuurder een vergoeding verschuldigd waarvan de ene helft naar de huurder en de andere naar de onderhuurder gaat.

In amendement n° 78 van de heer Gol c.s. wordt voorgesteld dat de aan de huurder opgelegde termijn, om als de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, zijn onderhuurder een afschrift van de opzegging te bezorgen, op 15 dagen zou worden gebracht.

De heer Lagasse dient een amendement n° 27 in waarbij overdracht van huur en onderhuur die het gehele goed omvat, volstrekt verboden wordt. De huurder die dat verbod overtreedt, zou voor de eventuele gevolgen daarvan alleen aansprakelijk zijn.

De heer Lagasse dient een amendement n° 28 in om, indien de huurovereenkomst zulks niet verbiedt, aan

qui a pris à bail un bien qu'il affecte à sa résidence principale, a le droit de sous-louer une partie du bien loué.

La sous-location tombe sous l'application de la présente section si, de l'accord des parties, le bien sous-loué est affecté à la résidence principale du sous-locataire. La durée de la sous-location ne peut cependant excéder la durée du bail principal.

Sur base des arguments développés lors de la discussion générale, le *Ministre de la Justice* introduit un amendement n° 164 du Gouvernement dont il explique la teneur.

Le nouveau texte proposé interdit toute cession de bail ainsi que toute sous-location portant sur la totalité du bien loué.

Cette disposition rencontre l'amendement n° 27.

La dernière phrase de cet amendement est rencontrée par le § 3 du nouveau texte proposé par le Gouvernement qui stipule que le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Le nouveau texte prévoit également :

— que le preneur qui a pris à bail un bien qu'il affecte à sa résidence principale a le droit de sous-louer une partie du bien loué pour servir de résidence principale au sous-locataire, lorsque le bail ne l'interdit pas;

— que la durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir;

— que le preneur est tenu d'informer le sous-locataire de sa qualité et de ses droits;

— que lorsque le bailleur met fin au bail, le preneur est tenu d'avertir le sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé.

Cette disposition rejoint l'amendement n° 78 de M. Gol et consorts.

— enfin, que lorsque le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins ainsi qu'une copie du congé qu'il donne au bailleur, et de lui payer en outre une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

L'auteur des amendements n°s 27 et 28 reconnaît que ce texte répond partiellement à ses amendements.

Ce nouveau texte exclut toutefois le cas d'une sous-location à un sous-locataire qui ne souhaite pas affecter la partie du bien à sa résidence principale (par exemple chambre d'étudiant ou bureau).

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice précise que son intention n'est pas d'exclure la sous-location partielle à un sous-locataire qui n'affecte pas le bien à sa résidence principale.

de huurder die een huurovereenkomst aanging betreffende een goed dat hij tot hoofdverblijfplaats bestemt, het recht toe te kennen om een gedeelte van het gehuurde goed te onderverhuren.

De onderverhuring valt onder de toepassing van de huidige afdeling als de partijen het erover eens zijn dat het onderverhuurde goed als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder bestemd is, met dien verstande dat de onderhuur niet langer mag duren dan de hoofdhuurovereenkomst.

Uitgaande van de tijdens de algemene bespreking aangevoerde argumenten dient de *Minister van Justitie* amendement n° 164 van de Regering in en licht de strekking daarvan toe.

Het nieuwe tekstvoorstel omvat een verbod tot overdracht van de huur, alsmede tot het volledig onderverhuren van het gehuurde goed.

Deze bepaling komt tegemoet aan amendement n° 27. De laatste volzin in dit amendement wordt opgevangen door § 3 van de door de Regering voorgestelde tekst, die bepaalt dat alleen de huurder ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder aansprakelijk is voor de gevolgen van het niet naleven van dit artikel.

Voorts bepaalt de nieuwe tekst dat :

— de huurder die een goed huurt dat hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, een gedeelte van het gehuurde goed aan een onderhuurder mag onderverhuren om tot diens hoofdverblijfplaats te dienen, tenzij deze mogelijkheid hem door de huurovereenkomst is ontnomen;

— de duur van de onderhuur de resterende looptijd van de hoofdhuur niet mag overschrijden;

— de huurder de onderverhuurder in kennis moet stellen van diens hoedanigheid en plichten;

— indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, de huurder de onderhuurder daarvan uiterlijk de vijftiende dag na de ontvangst van de opzegging in kennis moet stellen. Deze bepaling sluit aan bij amendement n° 78 van de heer Gol c.s.;

— de hoofdhuurder tenslotte, indien hij de hoofdhuur vroegtijdig beëindigt, de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden moet verlenen, hem een afschrift moet overhandigen van de opzeggingsbrief die hij aan de verhuurder doet toekomen, alsmede hem een vergoeding ten belope van drie maanden huur moet betalen.

De indiener van de amendementen n°s 27 en 28 erkent dat deze tekst gedeeltelijk aan de doelstelling van zijn amendementen beantwoordt.

Niettemin sluit deze nieuwe tekst het geval uit van onderverhuring aan een onderhuurder die het door hem ondergehuurde gedeelte niet tot zijn hoofdverblijfplaats wenst te bestemmen (bijvoorbeeld voor een studentenkamer of kantoorruimte).

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie preciseert dat het niet in zijn bedoeling ligt de gedeeltelijke onderverhuring aan een onderhuurder die het goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, uit te sluiten.

Le but du projet est de protéger le sous-locataire qui affecte la partie du bien à sa résidence principale.

Il précise que cette disposition n'est pas en contradiction avec l'article 1^{er}.

L'auteur de l'amendement n° 28 estime qu'il est nécessaire de prévoir que la sous-location tombe sous l'application de la loi si, après accord du bailleur et du preneur, une partie du bien loué est affectée à la résidence principale du sous-locataire.

Un membre estime qu'il ne faut pas exclure toute cession de bail. Il se réfère à l'article 1742 du Code civil qui stipule que sauf pour les baux à ferme, un bail ne prend pas fin à la mort ni du bailleur ni du preneur. Il estime que dans certaines circonstances (par exemple perte de revenus à la suite du décès du conjoint), la cession du bail doit être possible.

Le Président suggère qu'il soit précisé que la cession du bail est autorisée sur accord préalable et écrit du bailleur.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice explique que la cession a été exclue en raison du fait qu'en cas de cession, le cédant reste responsable vis-à-vis du bailleur des obligations du cessionnaire et ce même après plusieurs années.

Si l'on accepte la cession après accord écrit du bailleur et avec décharge des obligations du cédant, l'objection est rencontrée.

Un membre rappelle que la cession fait naître des droits directs du cessionnaire vis-à-vis du propriétaire.

Le Ministre fait remarquer qu'il serait préférable, dans le souci d'éviter le problème de la responsabilité du cédant, que le bailleur qui est d'accord de louer son bien en cours de bail à un autre locataire, conclut avec lui un nouveau bail.

§ 1^{er}. Cession du bail

Le projet à l'examen propose d'interdire toute cession du bail.

L'amendement n° 27 de M. Lagasse (Doc. n° 1357/4) tend à frapper de nullité non seulement toute cession du bail, mais également toute sous-location portant sur la totalité du bien.

L'auteur de l'amendement estime qu'il faut préférer la solution qui consiste en la conclusion d'un nouveau bail entre le propriétaire et le nouveau candidat locataire à celle qui consiste à permettre la cession du bail entre le locataire précédent et le nouveau.

Le nouveau locataire peut ainsi conclure, lui aussi, un bail d'une durée de 9 ans, ce qui constitue une

Het ontwerp heeft tot doel bescherming te bieden aan de onderhuurder die een gedeelte van het goed voor zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Hij wijst erop dat deze bepaling niet strijdig is met artikel 1.

De indiener van amendement n° 28 acht het noodzakelijk te voorzien in een bepaling volgens welke de wet van toepassing is op de onderhuur indien een gedeelte van het gehuurde goed, met instemming van de huurder en van de verhuurder, tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder wordt bestemd.

Volgens een lid is het niet wenselijk alle gevallen van overdracht van huur uit te sluiten. Hij verwijst naar artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat, behoudens voor landpacht, een huurovereenkomst geen einde neemt bij het overlijden van de verhuurder of de huurder. Zijns inziens moet overdracht van huur met instemming van de verhuurder in bepaalde omstandigheden (zoals bijvoorbeeld inkomensverlies tengevolge van het overlijden van de echtgenoot) mogelijk zijn.

De Voorzitter stelt voor te bepalen dat overdracht van huur is toegestaan mits de verhuurder daartoe vooraf zijn schriftelijke toestemming geeft.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie geeft te kennen dat de reden voor de uitsluiting van de overdracht van huur erin bestaat dat de overdrager bij overdracht van huur ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk blijft voor de verplichtingen van de overnemer, zelfs na verscheidene jaren.

Indien men de mogelijkheid tot overdracht van huur, na schriftelijke instemming van de verhuurder en met vrijstelling van de verplichtingen van de overdrager aanvaardt, vervalt dat bezwaar.

Een lid herinnert eraan dat de overdracht voor de overnemer rechtstreekse rechten ten aanzien van de eigenaar doet ontstaan.

De Minister merkt op dat het de voorkeur verdient dat de verhuurder die ermee instemt zijn goed tijdens de huurovereenkomst aan een andere huurder te verhuren, met hem een nieuwe huurovereenkomst aangaat; aldus wordt het probleem van de aansprakelijkheid van de overdrager uit de weg gegaan.

§ 1. Huuroverdracht

In het wetsontwerp wordt voorgesteld elke overdracht van huur te verbieden.

Het amendement n° 27 van de heer Lagasse (Stuk n° 1357/4) strekt ertoe niet enkel elke overdracht van huurovereenkomsten als nietig te beschouwen, doch eveneens elke onderverhuring die op het gehele goed betrekking heeft.

Volgens de indiener ervan dient men de voorkeur te geven aan een nieuwe overeenkomst tussen de eigenaar en de nieuwe kandidaat-huurder, eerder dan de overdracht van huur toe te laten tussen de oorspronkelijke en de nieuwe huurder.

Op die manier kan de nieuwe huurder ook een overeenkomst voor 9 jaar afsluiten, hetgeen een rede-

solution raisonnable. En outre, le texte de cet amendement prévoit une possibilité de sanction : la cession du bail et la sous-location portant sur la totalité du bien sont réputées nulles.

Plusieurs membres se déclarent toutefois favorables à une formulation qui n'interdise pas totalement les cessions de bail.

Le droit de céder le bail revêt une grande importance pour les personnes qui, par suite des circonstances, se trouvent dans l'impossibilité d'honorer leurs obligations contractuelles. Le bailleur pourrait également profiter du nouveau bail pour augmenter sensiblement le loyer.

Un membre estime en outre qu'il n'est pas souhaitable que la cession de bail fasse l'objet d'une interdiction absolue dans la loi.

Il est ensuite proposé d'adopter malgré tout le principe de l'interdiction absolue de céder le bail, sauf accord préalable et écrit du bailleur.

La question se pose évidemment de savoir quelle serait la portée juridique d'un tel accord.

Le preneur initial serait-il libéré de toute obligation contractuelle future ou resterait-il solidaire du nouveau locataire ?

Un membre fait observer que, selon la règle générale, le cédant d'un bail reste tenu envers le bailleur, y compris en ce qui concerne les obligations futures. Il ne peut être dérogé à ce principe que moyennant une clause spéciale à prévoir dans l'accord passé avec le propriétaire en ce qui concerne la cession.

On peut remarquer que la loi sur les baux commerciaux précise explicitement que « le preneur originaire demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent du bail initial ».

Le Ministre fait observer que si l'on désire conserver la possibilité de cession dans la loi, il est souhaitable de prévoir les éléments suivants :

- l'accord préalable et écrit du bailleur;
- la description de la portée juridique de l'accord à donner par le bailleur.

En ce qui concerne ce dernier aspect, *un membre* estime qu'il serait dangereux de partir du principe que le locataire originaire demeure solidairement tenu à l'égard du bailleur des obligations futures découlant du bail.

Ne pourrait-on pas procéder de manière inverse ?

Concrètement, l'accord du bailleur sur la cession impliquerait donc que le locataire originaire serait libéré de toute obligation future découlant du bail, à moins que cela ne soit explicitement stipulé dans l'accord concernant la cession.

lijke oplossing kan genoemd worden. Daarenboven wordt dank zij de tekst van dit amendement, een sanctie in het vooruitzicht gesteld : een overdracht van huurovereenkomst of een onderverhuuring van het gehele goed door de huurder wordt nietig verklaard.

Meerdere leden betonen zich evenwel voorstander van een libellering van de tekst, waarbij de huuroverdracht niet volledig wordt verboden.

Het recht om de huur over te dragen is belangrijk voor personen die door omstandigheden in de onmogelijkheid verkeren hun huurverplichtingen verder na te komen. De verhuurder zou ook van de nieuwe overeenkomst gebruik kunnen maken om de huurprijs drastisch te verhogen.

Daarenboven is het volgens een lid niet gewenst een volledig verbod van huuroverdracht in een dwingende wettekst op te nemen.

Er wordt vervolgens voorgesteld overdracht van huur toch principieel te verbieden, *behoudens ingeval van het schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder*.

Uiteraard stelt zich de vraag welke de juridische draagwijdte zou zijn van dit akkoord van de verhuurder.

Betekent zulks dat de oorspronkelijke huurder bevrijd wordt van alle toekomstige verplichtingen met betrekking tot het huurcontract of blijft hij solidair verbonden met de nieuwe huurder ?

Volgens een lid luidt de algemene regel dat de overdrager van de huurovereenkomst wel degelijk gebonden blijft ten overstaan van de verhuurder, ook wat de toekomstige verplichtingen betreft. Hiervan kan slechts worden afgeweken mits een speciale clausule ter ontlasting te voorzien in het akkoord met de eigenaar over de huuroverdracht.

Er mag op gewezen worden dat in de handels-huurwet uitdrukkelijk vermeld staat dat « de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden blijft tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen ».

De Minister stelt vast dat, indien men inderdaad de mogelijkheid van huuroverdracht in de wet wil behouden, het best is de volgende elementen te voorzien :

- het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder;
- de verduidelijking van de juridische draagwijdte van dit door de verhuurder gegeven akkoord.

Met betrekking tot dit laatste aspect acht *een lid* het gevaarlijk uit te gaan van het vermoeden dat de oorspronkelijke huurder hoofdelijk verbonden blijft ten overstaan van de verhuurder voor de toekomstige verplichtingen die zouden voortvloeien uit het huurcontract.

Kan men niet op de tegenovergestelde manier te werk gaan ?

In concreto zou dat betekenen dat het akkoord van de verhuurder inzake huuroverdracht impliceert dat de oorspronkelijke huurder bevrijd is van elke toekomstige verplichting uit het huurcontract, tenzij zulks uitdrukkelijk wordt gestipuleerd in het akkoord betreffende de huuroverdracht.

Le Ministre peut accepter cette dernière proposition, dont l'avantage est que le locataire originaire connaîtra exactement sa responsabilité solidaire éventuelle.

Le bailleur saura que le locataire qui cède son bail est libéré de ses obligations, à moins qu'une clause spéciale n'en dispose autrement.

Si le locataire refuse de signer cette clause, le bailleur pourra toujours s'opposer à la cession de bail.

M. Defosset présente l'amendement suivant (n° 168), qui est accepté par la Commission.

« § 1^{er}. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur.

Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail. »

§ 2. *Sous-location*

Le projet prévoit que le preneur peut, avec l'accord du bailleur, donner tout ou partie du bien loué en sous-location pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Certains membres y voient un risque de collusion, et citent des exemples à l'appui de leur crainte.

1) Un propriétaire loue un appartement ou une villa à son épouse ou à une société patrimoniale; le bien loué n'étant évidemment pas affecté par le preneur à sa résidence principale, la sous-location éventuelle échappe à l'application de la nouvelle section II (notamment en ce qui concerne la durée du bail). Il en est ainsi même lorsque le bien sert de résidence principale au sous-locataire.

2) Le propriétaire d'un immeuble de rapport de quatre étages le donne totalement en location à un preneur principal. Celui-ci n'occupe toutefois que le rez-de-chaussée et sous-loue les quatre étages. Il s'agit dès lors d'un « faux » preneur principal, d'un concierge, ce qui permet de contourner les dispositions de la nouvelle section II, notamment de l'article 3.

Ces membres se demandent dès lors dans quelle mesure le texte à l'examen protège les droits du sous-locataire, étant donné qu'il laisse subsister plusieurs possibilités de contourner la loi.

Le Ministre répond qu'il est difficile de parer à toutes éventualités dans un texte législatif.

Pour exclure la possibilité de collusion à laquelle le premier exemple cité fait allusion, il faudrait alors que la loi interdise, outre la cession de bail :

— la sous-location par le locataire de la totalité du bien loué qui est affecté à sa résidence principale;

De Minister is dit laatste voorstel genegen. Het biedt het voordeel dat de oorspronkelijke huurder duidelijk op de hoogte zal zijn van de solidaire verplichting die hij eventueel op zich neemt.

De verhuurder zal weten dat de huurder die zijn huurceel overdraagt bevrijd is van zijn verplichtingen, tenzij een speciale clausule er anders over beslist.

Indien de huurder deze clausule weigert te ondertekenen, staat het de verhuurder vrij niet in de overdracht van huur toe te stemmen.

Door de heer Defosset wordt het volgende amendement voorgesteld (n° 168), dat door de Commissie wordt aangenomen.

« § 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding. »

§ 2. *Onderhuur*

Het ontwerp bepaalt dat de huurder, mits de verhuurder hiermee instemt, het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk kan onderverhuren, ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Bepaalde leden zien hier gevaren voor collusie, waarvan trouwens een aantal voorbeelden worden geciteerd.

1) Een eigenaar verhuurt een appartement of villa aan zijn echtgenote of aan een patrimoniumvennootschap; uiteraard wordt het eigendom in zulk geval door de huurder niet als zijn hoofdverblijfplaats bestemd, zodat de eventuele onderverhuring ontsnapt aan de bepalingen van de nieuwe afdeling II (onder andere wat de huurtijd betreft). Dit is zelfs zo indien het eigendom de onderhuurder als hoofdverblijfplaats dient.

2) Een eigenaar van een opbrengsthuys met 4 verdiepingen verhuurt dit gebouw volledig aan een hoofdhuurder. Deze bezet evenwel slechts de gelijkvloerse verdieping, terwijl de vier verdiepingen worden onderverhuurd. Er is hier met andere woorden sprake van een « valse » hoofdhuurder, een concierge, waardoor de bepalingen van de nieuwe afdeling II, ondermeer van artikel 3 daarvan, kunnen omzeild worden.

Deze leden vragen zich bijgevolg af in hoeverre de voorliggende tekst de rechten van de onderhuurder beschermt. Meerdere mogelijkheden tot omzeiling van de wet worden immers opengelaten.

De Minister antwoordt dat het moeilijk is alle hypothesen in een wettekst te vatten.

Om collusie in het eerste geciteerde voorbeeld uit te sluiten zou men in de wet moeten voorzien dat, naast het verbod van huuroverdracht, tevens verboden zijn :

— de onderverhuring door de huurder van de totaliteit van het gehuurde goed dat als zijn hoofdverblijfplaats dient;

— la sous-location par le locataire de tout ou partie du bien loué qui est affecté à sa résidence secondaire.

On ne peut alors éviter les collusions et contournements qu'à force de tout interdire, ce qui n'est pas souhaitable.

Un membre estime que ces interdictions porteraient par trop atteinte à la liberté contractuelle.

Il faut tout simplement constater que le texte proposé pourrait permettre de contourner la loi, en particulier en ce qui concerne la protection de la durée des baux.

Un autre membre fait observer à cet égard que pour les cas qui n'entrent pas dans le champ d'application de la nouvelle section II, il faut partir du principe que le preneur ne peut céder plus de droits qu'il n'en a lui-même.

L'intervenant précédent partage ce point de vue et souligne que cette règle aura précisément pour effet de provoquer des cas de collusion, surtout pour éluder les dispositions relatives à la protection de la durée du bail.

Le Ministre propose le texte suivant pour le § 2 :

« § 2. Le preneur ne peut donner tout le bien qu'il loue à titre de résidence principale en sous-location pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Il peut cependant sous-louer une partie de ce bien, à cette même fin, mais avec l'accord du bailleur, et à condition que le bien loué reste affecté à sa résidence principale.

Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par les dispositions de la présente section sous réserve des dispositions suivants du présent paragraphe; la durée de la sous-location ne peut cependant excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier au sous-locataire une copie du congé au plus tard le quinzième jour suivant la réception ou la notification du congé.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois ou moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur, et de lui payer en outre une indemnité équivalente à trois mois de loyer. »

Le Ministre précise que ce texte indique clairement que les droits et obligations du locataire et du sous-locataire, en ce qui concerne leurs rapports mutuels,

de onderverhuring door de huurder van het geheel of een gedeelte van het gehuurde goed dat hem als tweede verblijfplaats dient.

Collusie en omzeiling van de wet kunnen slechts voorkomen worden door alles te verbieden, wat zeker niet wenselijk is.

Volgens een lid zou dit een te grote beperking op het principe van de contractuele vrijheid betekenen.

Men dient gewoon vast te stellen dat de voorgestelde tekst aanleiding zou kunnen geven tot een omzeiling van de wet, meer bepaald wat de bescherming van de duur van de huurovereenkomsten betreft.

Een ander lid doet hierbij opmerken dat voor gevallen die buiten het toepassingsgebied van de nieuwe afdeling II vallen, men dient uit te gaan van de regel dat de huurder niet meer rechten kan overdragen dan hij zelf heeft.

De vorige spreker is het daarmee eens en stelt dat precies deze regel er zal voor zorgen dat gevallen van collusie zullen voorkomen, vooral om de bescherming van de duur van de huurovereenkomst te ontlopen.

De Minister stelt de volgende tekst voor met betrekking tot § 2 :

« § 2. De huurder die een onroerend goed in huur heeft genomen dat hij voor zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het onroerend goed niet volledig onderverhuren aan een onderhuurder die het goed voor zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Met de instemming van de verhuurder mag hij evenwel een gedeelte van dat goed met dezelfde bestemming onderverhuren, op voorwaarde dat het gehuurde goed verder voor zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

De rechten en verplichtingen van de huurder en de onderhuurder worden, wat hun wederzijdse verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf; de duur van de onderverhuring mag evenwel de tijd die overblijft van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder van zijn hoedanigheid en van de omvang van zijn rechten in kennis stellen.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst of betekening van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen.

Wanneer de huurder vervroegd de huurovereenkomst beëindigt, moet hij aan de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur. »

De Minister verduidelijkt dat dank zij deze tekst duidelijk wordt dat de rechten en verplichtingen van de huurder en onderhuurder, wat hun onderlinge re-

sont régis par les dispositions de la Section II, sous réserve cependant des dispositions suivantes :

- disposition relative à la durée de la sous-location;
- disposition relative à l'obligation, pour le locataire, d'informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits;
- disposition relative à la résiliation du bail initial par le bailleur;
- disposition relative à la résiliation anticipée du bail principal par le locataire principal.

Il est par ailleurs évident que ce texte a été établi en partant de l'hypothèse que le sous-locataire affecterait le bien à sa résidence principale.

Or, il faut qu'une personne puisse encore sous-louer un garage ou sous-louer une partie de son logement dont le sous-locataire ferait sa seconde résidence.

Dans ce cas, en vertu du 3^e alinéa du § 2 de l'article 4, ce contrat ne sera pas régi par la section II. De toute façon l'accord du bailleur reste requis et le reste du bien doit continuer d'être affecté à la résidence principale du preneur.

*
* *

Plusieurs membres posent un certain nombre de questions, à propos du texte proposé :

- 1) Comment est réglée la relation contractuelle entre le locataire principal et le sous-locataire ?
- 2) Le locataire principal est-il tenu de verser une indemnité tant au bailleur qu'au sous-locataire s'il résilie le bail au cours du premier triennat ?
- 3) Si le bail principal est résilié par le bailleur, le locataire principal ne doit-il pas résilier lui aussi le bail qu'il a conclu avec le sous-locataire ?

Suffit-il que le locataire principal transmette au sous-locataire une copie du congé qui lui a été notifié ?

Ne pourrait-on prévoir que le bailleur notifie lui-même un congé au sous-locataire ?

Le Ministre fournit les réponses suivantes :

- 1) Le texte précise clairement que les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par les dispositions de la nouvelle section II, sous les réserves visées au § 2.
- 2) L'indemnité qui doit être versée en cas de résiliation anticipée par le preneur au cours du premier triennat, est due tant au bailleur qu'au sous-locataire.

laties betreft, beheerst worden door de bepalingen van de onderhavige afdeling II, onder voorbehoud evenwel van de volgende bepalingen :

- bepaling met betrekking tot de duur van de onderverhuuring;
- bepaling met betrekking tot de informatieplicht van huurder ten opzichte van de onderhuurder aangaande diens hoedanigheid en de omvang van diens rechten;
- bepaling met betrekking tot de opzegging van de verhuurder van het oorspronkelijk huurcontract;
- bepaling met betrekking tot de vroegtijdige opzegging door de hoofdhuurder van het hoofdhuurcontract.

Duidelijk is voorts dat deze tekst werd opgesteld in de veronderstelling dat een onderhuurder van het onroerend goed zijn hoofdverblijfplaats maakt.

Nochtans dient ook het geval van onderverhuuring van een garage of een gedeelte van de woning mogelijk te blijven, waarvan de onderhuurder zijn tweede verblijfplaats kan maken.

In dat geval zal de overeenkomst op grond van het derde lid van § 2 van artikel 4 niet door afdeling III geregeld worden. De instemming van de verhuurder blijft hoe dan ook vereist en de rest van het goed moet tot hoofdverblijfplaats van de huurder bestemd blijven.

*
* *

Door verschillende leden worden een aantal vragen over de voorgestelde tekst gesteld.

- 1) Hoe wordt de contractuele verhouding tussen de hoofd- en onderhuurder geregeld ?
- 2) Dient de hoofdhuurder zowel aan de verhuurder als aan de onderhuurder schadevergoeding te betalen bij een van hem uitgaande opzegging in de eerste driejarige periode ?
- 3) Dient, in geval van opzegging van de hoofdhuur door de verhuurder, ook de hoofdhuurder zelf geen einde te maken aan zijn contract met de onderhuurder ?

Volstaat het dat de hoofdhuurder een afschrift van de aan hem betekende opzegging overmaakt aan de onderhuurder ?

Kan eventueel niet worden voorzien dat de verhuurder zelf ook aan de onderhuurder een opzegging verzendt ?

De Minister geeft het volgende antwoord op deze vragen :

- 1) In de tekst staat duidelijk vermeld dat de rechten en verplichtingen van de huurder en onderhuurder, wat hun onderlinge relaties betreft, worden beheerd door de bepalingen van de nieuwe afdeling II, met het in § 2 bedoelde voorbehoud.
- 2) De betaling van schadevergoeding, bij vervroegde opzegging in de eerste driejarige periode door de hoofdhuurder, is zowel aan de verhuurder als aan de onderhuurder verschuldigd.

C'est une conséquence logique du fait que le preneur veut se défaire d'un bail de neuf ans à un stade très précoce.

3) Le preneur ne doit pas mettre fin lui-même au contrat qui le lie au sous-locataire.

Le contrat de sous-location expire en effet automatiquement à la résiliation du bail principal.

On pourrait toutefois prévoir que le preneur devra prévenir le sous-locataire que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal. On évitera ainsi certains problèmes au sous-locataire.

Cette notification pourrait par exemple se faire au moment où le preneur envoie au sous-locataire une copie du congé qu'il a reçu (voir amendement n° 164).

Le délai prévu à cet effet a d'ailleurs été porté de sept à quinze jours, à compter du lendemain de la réception du congé, afin de laisser un peu plus de temps au preneur principal.

*
* *

Le Ministre propose en conséquence de libeller le sixième alinéa du § 2 ainsi que le propose l'amendement n° 164 du Gouvernement. Il ajoute qu'il convient d'exclure expressément l'application de l'article 11 de la section II pour les cas visés par les deux derniers alinéas de l'article 4.

Il faut en outre souligner que l'indemnité est due au sous-locataire quel que soit le moment de la résiliation anticipée.

*
* *

Un membre fait observer que ce texte ne résout pas encore les cas où le bail principal ne tombe pas dans le champ d'application de la loi, notamment lorsque le locataire principal affecte le bien à sa résidence secondaire.

Le Ministre estime qu'une solution pourrait être de compléter le texte de l'article 1717 du Code civil, proposé à l'article 4 du projet, par les mots « le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire ».

Il s'agit d'une application de la règle générale selon laquelle on ne peut céder plus de droits que l'on n'en possède soi-même.

Le Ministre présente ensuite l'amendement n° 169 visant à compléter l'article 1717 du Code civil (article 4 du projet de loi), par les mots précités.

Un membre demande si les parties ne pourraient pas déroger à la réglementation proposée de commun accord.

Dit is een normaal gevolg van het feit dat de huurder in een zeer vroeg stadium bevrijd wil zijn van het negenjarige huurcontract.

3) De huurder dient zelf geen einde te maken aan zijn contract met de onderhuurder.

Het contract van onderverhuur vervalt immers automatisch wanneer een einde aan de hoofdhuur is gesteld.

Wel zou kunnen voorzien worden dat de huurder er de onderhuurder uitdrukkelijk van in kennis stelt dat de onderhuur op dezelfde datum als de hoofdhuur zal eindigen. Op die manier kunnen problemen voor de onderhuurder worden vermeden.

Dit kan gebeuren op het ogenblik dat de huurder een afschrift van de door hem ontvangen opzegging verzendt naar de onderhuurder (zie amendement n° 164).

De termijn daarvoor werd overigens van 7 op 15 dagen gebracht, te rekenen vanaf de dag volgend op de ontvangst van de opzegging, teneinde de huurder iets meer tijd te gunnen.

*
* *

De Minister stelt bijgevolg voor om het zesde lid van § 2 te libelleren zoals voorgesteld in amendement n° 164 van de Regering. Hij voegt eraan toe dat de toepassing van artikel 11 van afdeling II uitdrukkelijk moet uitgesloten worden voor de in de laatste twee leden van artikel 4 bedoelde gevallen.

Bovendien zij onderstreept dat de vergoeding aan de onderhuurder verschuldigd is ongeacht het ogenblik waarop de vervroegde beëindiging plaats heeft.

*
* *

Een lid merkt op dat deze tekst nog geen oplossing biedt voor de gevallen waarbij de hoofdhuur niet onder het toepassingsgebied van de wet valt, meer bepaald wanneer de hoofdhuurder het goed bestemt als tweede verblijfplaats.

Volgens de Minister kan een oplossing erin bestaan om, in artikel 4 van het wetsontwerp, de voorgestelde wijziging van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen met de vermelding dat « de hoofdhuurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet geheel of gedeeltelijk kan onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen ».

Dit is een toepassing van de algemene regel dat men niet meer rechten kan overdragen dan men zelf heeft.

De Minister dient vervolgens amendement n° 169 in. Het strekt ertoe artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 4 van het wetsontwerp) aan te vullen in voormelde zin (zie infra).

Een lid vraagt of men van de voorgestelde regeling niet zou kunnen afwijken bij onderling akkoord.

Le Ministre répond par la négative. S'il y avait accord entre les parties, il faudrait présumer que le propriétaire a loué son bien au locataire afin qu'il lui serve de résidence principale.

Un autre membre demande quelle sanction est prévue en cas d'infraction à la disposition contenue dans la dernière phrase de l'article 1717 proposé du Code civil.

Le Ministre déclare que le locataire principal est responsable. Le sous-locataire se trouve, dans cette hypothèse, dans la même situation que le locataire d'un bien sur lequel le bailleur ne possède aucun droit.

*
* *

Le § 3 ne fait l'objet d'aucune observation.

*
* *

L'amendement n° 168 de M. Defosset est adopté à l'unanimité.

L'amendement n° 164 du Gouvernement est adopté à l'unanimité.

Les amendements n°s 27 et 28 de M. Lagasse, n° 17 de M. Simons et Mme Vogels et n° 78 de M. Gol et consorts deviennent dès lors sans objet.

L'article 4 de la nouvelle section II, tel qu'il a été modifié, est adopté à l'unanimité.

Section II (nouvelle)

« Art. 5 »

Un membre rappelle qu'actuellement, une diminution du précompte immobilier est prévue dans différents cas (habitation modeste, charges de famille, ...). L'intervenant insiste, d'une part, pour que le preneur continue de bénéficier de cette diminution du précompte immobilier et d'autre part, pour qu'il soit prévu que le bailleur est tenu de demander à l'administration une diminution du précompte immobilier au bénéfice de son locataire étant donné que ce dernier ne peut en faire la demande lui-même.

Le Vice-Premier Ministre et le Ministre de la Justice répond que le fait que le précompte immobilier est à charge du bailleur ne modifie en rien le principe que la réduction du précompte immobilier doit profiter au preneur, comme c'est déjà le cas actuellement dans le droit commun.

M. van Weddingen et consorts introduisent un amendement n° 79 qui vise à supprimer l'article 5 proposé.

Un des auteurs estime qu'il est faux de dire que le paiement du précompte immobilier payé par le lo-

De Minister antwoordt ontkennend. Indien er hierover een akkoord zou bestaan, moet men vermoeden dat de eigenaar zijn goed aan de huurder heeft verhuurd om hem tot hoofdverblijfplaats te dienen.

Een ander lid vraagt welke sanctie er is bij overtreding van de laatste zin van het voorgestelde artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek.

Volgens de *Minister* is de hoofdhuurder aansprakelijk. De onderhuurder bevindt zich in die hypothese in dezelfde toestand als een persoon die een eigendom huurt waarop de verhuurder geen enkel recht heeft.

*
* *

Met betrekking tot § 3 worden geen opmerkingen meer gemaakt.

*
* *

Amendement n° 168 van de heer Defosset wordt eenparig aangenomen.

Amendement n° 164 van de Regering wordt eenparig aangenomen.

Hierdoor vervallen de amendementen n°s 27 en 28 van de heer Lagasse, n° 17 van de heer Simons en Mevr. Vogels en n° 78 van de heer Gol c.s.

Artikel 4 van de nieuwe afdeling II, zoals het werd gewijzigd, wordt eenparig aangenomen.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 5 »

Een lid brengt in herinnering dat voor verscheidene gevallen (bescheiden woning, gezinslasten, ...) op dit ogenblik in een vermindering van de onroerende voorheffing is voorzien. Spreker dringt erop aan dat enerzijds de huurder verder aanspraak kan maken op deze vermindering van de onroerende voorheffing, en dat anderzijds wordt bepaald dat de verhuurder de administratieve diensten om een vermindering van de onroerende voorheffing ten gunste van zijn huurder dient te vragen, aangezien laatstgenoemde een dergelijk verzoek niet zelf kan indienen.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie antwoordt dat het feit dat de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder is, niets verandert aan het beginsel volgens hetwelk de vermindering van de onroerende voorheffing de huurder ten goede moet komen, zoals thans op grond van het gemene recht reeds het geval is.

De heer van Weddingen c.s. dient amendement n° 79 in tot weglating van het voorgestelde artikel 5.

Een der indieners acht het verkeerd te stellen dat de huurder die de onroerende voorheffing moet betalen,

cataire, pénalise celui-ci, à cause de l'augmentation de la base sur laquelle il est calculé.

En effet, afin de maintenir la rentabilité de son bien, le bailleur qui paie le précompte immobilier du bien loué le répercutera inévitablement dans le loyer.

En outre, la disposition du projet est une disposition quasi fiscale qui n'a pas sa place dans le Code civil.

Il est logique que le précompte immobilier soit payé par l'occupant étant donné qu'il ne s'agit pas d'un impôt sur la propriété mais de la contrepartie des services rendus à l'habitant. D'ailleurs, le précompte immobilier est inexistant lorsque l'immeuble n'est pas occupé, ce qui confirme que c'est l'occupation et non la propriété du bien qui est imposée.

L'intervenant précise encore que le précompte immobilier doit pouvoir être mis à charge du preneur si le bail écrit le prévoit explicitement et que dans ce cas, le bail doit mentionner clairement, soit le précompte payé l'année précédente, soit le revenu cadastral du bien loué. Pour les baux verbaux, le précompte serait à charge du bailleur.

M. Gol et consorts présentent un amendement n° 80 visant à prévoir que le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 % du revenu cadastral.

Un des auteurs se réfère à la justification de l'amendement (voir Doc. 1357/4, p. 42).

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice se réfère à l'engagement qu'il a pris lors de la discussion de la loi provisoire, à savoir que la prise en charge du précompte immobilier par le bailleur serait également prévue dans la loi définitive.

Le précompte immobilier, en tant qu'impôt sur la propriété foncière — et d'ailleurs partiellement déductible de la déclaration fiscale du bailleur —, est toujours réclamé au bailleur par l'administration fiscale.

Il est calculé sur base du revenu cadastral. Il est dû par le bailleur, même lorsque celui-ci occupe lui-même l'habitation, et dans ce cas en fonction du revenu en nature que lui procure l'habitation.

D'un point de vue théorique, des arguments existent tant en faveur de la prise en charge par le bailleur que par le preneur.

M. Berben introduit un amendement n° 41 visant à prévoir que le précompte immobilier ne peut être mis à charge du preneur que si son montant est indiqué dans le bail.

L'amendement n° 79 de *M. Van Weddingen et consorts* et l'amendement n° 80 de *M. Gol et consorts* sont successivement rejetés par 11 voix contre une.

door de verhoging van de daarop toepasselijke berekeningsgrondslag wordt gestraft.

Indien de verhuurder de onroerende voorheffing betaalt, zal hij die immers in de huurprijs doorberekenen om de rendabiliteit van het gehuurde goed te handhaven.

Bovendien betreft het een bepaling van bijna fiscale aard, die niet thuishoort in het Burgerlijk Wetboek.

Het is logisch dat de bewoner van het gehuurde goed onroerende voorheffing betaalt, aangezien het niet om een eigendomsbelasting, doch wel om een belasting op de tegenwaarde van de aan de bewoner verleende diensten gaat. Bovendien is er geen sprake van onroerende voorheffing indien het goed niet is bewoond; dit is de bevestiging van het feit dat niet de eigendom, doch wel de bewoning van het goed wordt belast.

Spreker wijst erop dat het mogelijk moet zijn de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te brengen, indien dit in de schriftelijk gesloten overeenkomst uitdrukkelijk is vermeld, en dat in een dergelijk geval de huurovereenkomst ofwel de onroerende voorheffing van het voorgaande jaar, ofwel het kadastraal inkomen van het gehuurde goed, uitdrukkelijk moet vermelden. Voor de mondelinge huurovereenkomsten zou de onroerende voorheffing ten laste van de verhuurder komen.

De heer Gol c.s. dient een amendement n° 80 in, dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder wil leggen, na aftrek van 12,5 % van het kadastraal inkomen.

Een van de indieners verwijst naar de verantwoording bij het amendement (cf. stuk n° 1357/4, blz. 42).

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie verwijst naar de verbintenis die hij tijdens de bespreking van de voorlopige wet aanging, met name dat de definitieve wet ook zou bepalen dat de verhuurder de onroerende voorheffing op zich moet nemen.

De belastingdiensten vorderen de onroerende voorheffing steeds van de verhuurder; dat is een op grond van het kadastraal inkomen berekende belasting op onroerend goed, die de verhuurder overigens gedeeltelijk in zijn belastingaangifte kan aftrekken.

De verhuurder moet die belasting betalen, zelfs indien hij zelf het goed bewoont, in dit geval op grond van de voordelen in natura die het goed hem oplevert.

In theorie zijn er zowel argumenten om die belasting door de verhuurder te laten dragen als door de huurder.

De heer Berben dient een amendement n° 41 in om de onroerende voorheffing alleen ten laste van de huurder te kunnen leggen op voorwaarde dat het bedrag ervan in de huurovereenkomst vermeld wordt.

Amendement n° 79 van de heer van Weddingen c.s. en amendement n° 80 van de heer Gol c.s. worden achtereenvolgens met 11 tegen 1 stem verworpen.

L'amendement n° 41 de M. Berben est rejeté par 11 voix et 1 abstention.

L'article 5 de la nouvelle section II est adopté par 11 voix contre 1.

Section II (nouvelle)

« Art. 6 »

M. Lagasse dépose un amendement n° 29 visant à remplacer l'article 6 par une disposition prévoyant que si elle n'a pas fait l'objet d'une convention écrite, l'indexation du loyer est appliquée selon les modalités prévues à l'article 1728bis du Code civil.

M. Berben présente un amendement n° 42 visant à limiter à 12 mois l'effet rétroactif de l'adaptation du loyer.

M. Foret et consorts présentent un amendement n° 81 visant à stipuler que l'adaptation du loyer au coût de la vie n'a aucun effet rétroactif, sauf pour l'année de la demande.

L'auteur principal souligne qu'il est logique d'adapter cette disposition à l'article 2273 du Code Civil qui a d'ailleurs toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de 5 ans pour réclamer les indus.

M. Draps et consorts présentent un amendement n° 82 qui prévoit que la restitution des sommes payées par le preneur en matière d'indexation, au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, n'est exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux ans qui précèdent la demande de restitution adressée par le preneur au bailleur.

M. Mayeur et consorts présentent un amendement n° 129 visant à consacrer dans la loi le principe de l'automatisme de l'indexation qui est due à la condition expresse que le bailleur en fasse la demande par écrit au preneur. L'indexation n'a d'effet que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Un des cosignataires de l'amendement répond à un membre que le délai de 3 mois résulte d'un compromis entre le délai d'un mois prévu dans le projet et le délai d'un an stipulé à l'article 2273 du Code civil. En cas de non-rétroactivité et compte tenu du fait de l'indice des prix à la consommation le bailleur qui n'aurait pas averti son locataire à temps, perdrait un mois de majoration de loyer.

Amendement n° 41 van de heer Berben wordt met 11 stemmen en 1 onthouding verworpen.

Artikel 5 van de nieuwe afdeling II wordt met 11 tegen 1 stem aangenomen.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 6 »

De heer Lagasse dient een amendement n° 29 in dat artikel 6 wil vervangen door een bepaling waarin gesteld wordt dat, als daaromtrent geen schriftelijke overeenkomst werd aangenomen, de indexering van de huurprijs toegepast wordt op de wijze waarin voorzien bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

De heer Berben dient een amendement n° 42 in dat ertoe strekt de terugwerkende kracht van de aanpassing van de huurprijs tot 12 maanden te beperken.

De heer Foret c.s. dient een amendement n° 81 in waarbij bepaald wordt dat de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud behalve voor het jaar van de aanvraag geen terugwerkende kracht heeft.

De hoofdindienster acht het logisch dat die bepaling wordt aangepast aan artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek, dat trouwens altijd al zo geïnterpreteerd werd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kon vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om terugkrijgen van het te veel betaalde te vorderen.

De heer Draps c.s. dient een amendement n° 82 in, waarin bepaald wordt dat de teruggave van wat de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, slechts kan worden gevorderd voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan het door de huurder aan de verhuurder gericht verzoek om teruggave voorafgaan.

De heer Mayeur c.s. dient een amendement n° 129 in om in de wet het beginsel van de automatische indexering te verankeren, die verschuldigd is op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de verhuurder daartoe een schriftelijk verzoek tot de huurder richt. De indexering geldt slechts voor de drie maanden die voorafgaan aan de maand waarin de aanvraag is gedaan.

Een van de medeondertekenaars van het amendement antwoordt aan een lid dat de termijn van 3 maanden het gevolg is van een vergelijking tussen de in het ontwerp voorgeschreven termijn van één maand en de termijn van één jaar die in artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek bepaald is. In geval van niet-rétroactiviteit, en aangezien het indexcijfer van de consumptieprijs pas op het einde van de maand gekend is, zou de verhuurder die zijn huurder niet tijdig verwittigd heeft, één maand huurprijsverhoging verliezen.

La commission décide de modifier le texte néerlandais de l'amendement n° 129 comme suit :

« Het voorgestelde artikel 6 vervangen door wat volgt :

« Art. 6. — Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar verschuldigd, op de verjaardag van de inwerking-treding van de huurovereenkomst en onder de voor- waarden bepaald in artikel 1728bis van het Burger- lijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schrifte- lijke vraag van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van de vraag. »

Un membre demande que les termes « la partie intéressée » soient remplacés par « le bailleur ».

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice précise que « la partie intéressée » peut être le pre- neur en cas de diminution de l'indice des prix à la consommation.

Il répond à un des auteurs de l'amendement n° 81 que le but du projet n'est pas de prévoir des délais de prescription équivalents pour chacune des parties.

Dans un souci d'équilibre, le projet vise à :

— permettre au bailleur d'adapter le loyer à l'in- dices des prix même si cette indexation n'est pas prévue au contrat;

— ne pas punir le preneur qui ne paie pas l'indexa- tion d'initiative;

— ne pas sanctionner le petit bailleur qui aurait oublié de réclamer l'indexation. Dans ce cas, le projet prévoit une rétroactivité de 3 mois.

*
* *

L'amendement n° 29 de M. Lagasse est rejeté par 11 voix et une abstention.

Les amendements n°s 37 et 42 de M. Berben sont rejetés par 13 voix et une abstention.

Les amendements n° 81 de M. Foret et consorts et n° 82 de M. Draps et consorts sont successivement rejetés par 13 voix contre une.

L'amendement n° 129 de M. Mayeur et consorts, tel qu'il a été modifié par la Commission, est adopté par 12 voix contre 2, et devient donc le nouveau texte de l'article 6 de la section II (nouvelle).

Section II (nouvelle)

« Art. 7 »

M. Lagasse introduit un amendement (n° 30) visant à permettre au juge de paix de décider d'une augmen-

De Commissie beslist de Nederlandse tekst van amendement n° 129 als volgt te wijzigen :

« Het voorgestelde artikel 6 vervangen door wat volgt :

« Art. 6. — Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar verschuldigd, op de verjaardag van de inwer- kingtreding van de huurovereenkomst en onder de voorwaarden bepaald in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schrifte- lijke vraag van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van de vraag. »

Een lid wenst de woorden « de betrokken partij » te vervangen door « de verhuurder ».

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie preciseert dat ook de huurder « betrokken partij » kan zijn indien het indexcijfer van de consumptieprijzen daalt.

Hij antwoordt aan een van de indieners van amende- ment n° 81 dat het ontwerp niet de bedoeling heeft de verjaringstermijn van elk van de betrokken partijen gelijk te maken.

Het ontwerp beoogt een billijk evenwicht en wil daarom :

— de verhuurder de mogelijkheid bieden de huur- prijs aan te passen aan de kosten van levensonder- houd, zelfs indien dit niet in de overeenkomst werd bepaald;

— de huurder die uit eigen initiatief geen indexe- ring betaalt, niet straffen;

— de « kleine » verhuurder die de indexering na- liet te vragen, niet straffen; in dat geval voorziet het ontwerp in een terugwerkende kracht van drie maan- den.

*
* *

Amendement n° 29 van de heer Lagasse wordt verworpen met 11 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen n°s 37 en 42 van de heer Berben worden verworpen met 13 stemmen en 1 onthouding.

De amendementen n°s 81 en 82 van de heer Foret c.s. van de heer Draps c.s. worden achtereenvolgens verworpen met 13 tegen 1 stem.

Het door de Commissie gewijzigde amendement n° 129 van de heer Mayeur c.s. wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen. Het wordt derhalve de nieuwe tekst van artikel 6 van de nieuwe afdeling II.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 7 »

De heer Lagasse dient een amendement n° 30 in, dat de rechter de mogelijkheid biedt tot verhoging van de

tation de loyer lorsque les travaux effectués aux frais du bailleur ont augmenté d'au moins 10 % la valeur locative du bien.

M. Lagasse présente un amendement (n° 31) qui prévoit que le juge de paix peut procéder à une révision du montant des charges forfaitaires en cas de circonstances nouvelles indépendantes du fait des parties.

M. Berben présente un amendement (n° 43) qui stipule que la révision du loyer par suite de travaux effectués peut être demandée à tout moment.

L'amendement n° 44 de *M. Berben* vise à préciser au § 2 de l'article 7 que chacune des parties peut demander la révision des charges forfaitaires ou une conversion en frais et charges réels, uniquement en cas de baux de neuf ans.

M. Mayeur et consorts présentent un amendement (n° 130) qui vise à remplacer dans le § 2 du texte néerlandais les mots « Hij beslist over » par les mots « Hij beslist tot ».

L'auteur principal de cet amendement se réfère à l'alinéa 3 du § 1^{er} et en particulier à la section de phrase « en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué ». Il demande que cette phrase soit complétée comme suit : « déduction faite des primes octroyées par les pouvoirs publics ».

M. Simons et Mme Vogels présentent un amendement n° 18 qui prévoit que chacune des parties peut demander la révision du loyer moyennant une contrepartie réelle objective dans la valeur locative du bien loué. Cette révision du loyer peut être demandée annuellement à la date anniversaire du bail.

Un des auteurs précise qu'il convient de garantir au preneur une sécurité quant à la durée du bail et quant au montant du loyer.

Or, le présent projet permet à des éléments externes au bien loué (par exemple l'installation du métro ou la construction d'un complexe commercial) d'influencer à la hausse le montant du loyer.

Cette disposition est dangereuse car elle permet au bailleur de majorer le montant du loyer à la suite, par exemple, d'investissements publics qui auraient augmenté la valeur du quartier où est sise l'habitation. Une telle mesure porterait préjudice aux locataires à revenus modestes installés dans ces quartiers.

En outre, l'orateur souligne que le juge de paix appelé à se prononcer n'est pas outillé pour apprécier l'influence des plus-values résultant de facteurs environnants.

Un membre se réfère à la jurisprudence de la Cour de cassation en ce qui concerne les baux commerciaux, selon laquelle il faut comprendre par « nouvelles circonstances », des circonstances qui ne pouvaient pas

huitprijs te besluiten indien door werken, uitgevoerd op kosten van de verhuurder, de huurwaarde met ten minste tien procent is vermeerderd.

De heer Lagasse dient een amendement n° 31 in, dat bepaalt dat de vrederechter het bedrag van de forfaitaire lasten kan herzien op grond van nieuwe omstandigheden die niet verbonden zijn aan enige handeling der partijen.

De heer Berben dient een amendement n° 43 in, dat bepaalt dat de herziening van de huurprijs ingevolge uitgevoerde werken op elk ogenblik aangevraagd kan worden.

Amendement n° 44 van de heer Berben wil in artikel 7, § 2, preciseren dat elke partij een herziening van de forfaitaire lasten of de omzetting ervan in werkelijke lasten alleen in geval van negenjarige huurovereenkomsten kan vragen.

De heer Mayeur c.s. dient een amendement (n° 130) in, dat in § 2 van de Nederlandse tekst de woorden « hij beslist over » wil vervangen door de woorden « hij beslist tot ».

De hoofdindieners van het amendement verwijst naar § 1, derde lid, en in het bijzonder naar de zinsnede « ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd ». Hij vraagt dat die zin als volgt wordt aangevuld : « verminderd met de premies die de overheid heeft toegekend ».

De heer Simons en mevrouw Vogels stellen een amendement n° 18 voor waarin wordt bepaald dat elk van de partijen om herziening van de huurprijs kan verzoeken, mits dat gepaard gaat met een werkelijke objectieve tegenprestatie op het stuk van de huurwaarde van het gehuurde goed. De herziening van de huurprijs kan jaarlijks worden aangevraagd op de datum waarop de huurovereenkomst verjaart.

Een van de indieners verduidelijkt dat een bepaalde zekerheid moet worden gewaarborgd of ingebouwd in verband met de duur van de huurovereenkomst en het bedrag van de huurprijs.

Nu kan de huurprijs op grond van dit ontwerp worden verhoogd als gevolg van uitwendige factoren die niets met het eigenlijke verhuurde goed te maken hebben (bijvoorbeeld aanleg van metro of bouw van handelscentrum).

Die bepaling is gevaarlijk, want zij biedt de verhuurder de gelegenheid het bedrag van de huur verhogen als gevolg van bijvoorbeeld overheidsinvesteringen waardoor de wijk waarin de woning is gelegen in waarde vermeerderd. Een dergelijke maatregel is ongunstig voor huurders met een bescheiden inkomen die in dergelijke wijken wonen.

Spreker wijst er ook op dat de vrederechter die zich over de kwestie moet uitspreken, niet de middelen heeft om de invloed te beoordelen van meerwaarden, die voortvloeien uit factoren die met de omgeving te maken hebben.

Een lid verwijst naar de rechtspraak van het Hof van Cassatie over de handelshuur, die stelt dat onder « nieuwe omstandigheden » omstandigheden moeten worden verstaan die bij het sluiten van de over-

être prévues lors de la conclusion du contrat. Si par exemple, lors de la conclusion du contrat de location, les travaux de construction d'une ligne de métro ont débuté, cet élément ne pourra pas à l'avenir être considéré comme une circonstance nouvelle sur laquelle pourra être basée la majoration de loyer. En outre, dans un système d'économie de marché, il est normal que le bailleur veille au rendement de son bien et en adapte le loyer à la plus-value de son immeuble.

Plusieurs membres déplorent les comparaisons incessantes qui sont faites avec les baux commerciaux. Contrairement au locataire d'un logement familial, le locataire d'un immeuble à destination commerciale bénéficie pleinement, par exemple par sa clientèle, de la plus-value apportée à son environnement. Les raisons qui peuvent entraîner une majoration du loyer d'un bail commercial ne peuvent en aucun cas être appliquées au bail à loyer relatif au logement familial. Bien que ces termes de la loi sur le bail commercial et de la loi sur le bail à loyer soient identiques, ils portent cependant sur des concepts différents.

Un autre intervenant souhaite que l'on maintienne la forme originale du texte. Les modifications qui y ont été apportées portent, en effet, préjudice au preneur. Il déplore que le droit élémentaire au logement soit ici soumis à des motifs économiques comme s'il s'agissait d'un contrat commercial. En plus, contrairement au bail commercial, la présente disposition ne prévoit même pas la possibilité de recourir à une expertise et laisse la décision au seul juge de paix, bien souvent dépourvu de tout sens social. En outre, peu de locataires peuvent se permettre les frais d'un expert.

Un membre estime, au contraire, nécessaire de prévoir une révision périodique du loyer en cas de contrat de location de longue durée. Il réplique à l'orateur précédent que les juges de paix sont les magistrats qui, par excellence, sont à même de se prononcer en matière de contrats de louage et qu'il convient de leur faire entière confiance. En outre, le locataire bénéficie de différentes garanties : la révision du loyer accordée par le juge de paix est facultative, le juge statue en équité et la charge de la preuve incombe au bailleur.

L'orateur principal de l'amendement n° 130 reconnaît que l'alinéa 2 du § 1^{er} est flou. Il est clair que le système capitaliste permet aux propriétaires de bénéficier de plus-values dues à des investissements publics dans les quartiers où sont situés leurs immeubles.

Un autre membre fait remarquer que l'alinéa 2 du § 1^{er} stipule que le juge de paix est amené à se prononcer sur la valeur locative normale du bien loué et non sur la valeur du bien lui-même. Il ne serait pas logique

enkomst niet konden worden voorzien. Indien op het ogenblik dat het huurcontract wordt gesloten bijvoorbeeld al met de werken voor de bouw van een metrolijn is begonnen, zal die factor naderhand niet kunnen worden aangemerkt als een nieuwe omstandigheid op grond waarvan de huurprijs zou kunnen worden verhoogd. In de markteconomie is het bovendien normaal dat de verhuurder zijn goed wenst te zien renderen en bijgevolg de huur aan de meerwaarde van zijn pand aanpast.

Verscheidene leden betreuren dat onophoudelijk vergelijkingen met de handelshuur worden gemaakt. In tegenstelling tot de huurder van een gezinswoning, zal de huurder van een handelspann zelf alle voordelen van de aan zijn omgeving verleende meerwaarde kunnen genieten, bijvoorbeeld via het cliënteel van zijn zaak. De redenen die kunnen leiden tot verhoging van het bedrag van een handelshuur kunnen in geen geval worden ingeroepen wanneer het een overeenkomst voor de huur van een gezinswoning betreft. Ook al zijn de bepalingen van de wet op de handelshuur en die van de wet op de huishuur gelijk, toch hebben ze betrekking op twee verschillende concepten.

Een andere spreker wenst de oorspronkelijke vorm van de tekst te behouden. De aangebrachte wijzigingen zijn immers nadelig voor de huurder. Hij betreurt dat het fundamentele recht op huisvesting moet wijken voor economische motieven, alsof het om een handelsovereenkomst ging. In tegenstelling tot de handelshuur voorziet deze bepaling bovendien niet eens in de mogelijkheid om een deskundigenonderzoek te laten uitvoeren. De beslissing wordt overgelaten aan de vrederechter, die vaak geen notie van maatschappelijke relevantie heeft. Voorts kunnen weinig huurders zich de kosten van een deskundigenonderzoek veroorloven.

Een lid acht het daarentegen noodzakelijk dat voor huurovereenkomsten van lange duur in een periodieke herziening van de huurprijs wordt voorzien. Hij dient de vorige spreker van antwoord door erop te wijzen dat vrederechters magistraten zijn, die bij uitstek in staat zijn over huurovereenkomsten uitspraken te doen, en dat zij absoluut vertrouwen verdienen. De huurder beschikt bovendien over verschillende garanties : de door de rechter toegestane herziening van de huurprijs is facultatief, de rechter oordeelt naar billijkheid en de bewijslast rust op de verhuurder.

De hoofdindienner van amendement n° 130 erkent dat de formulering van het tweede lid van § 1 vaag is. Het is duidelijk dat het kapitalistische systeem het mogelijk maakt dat, indien de overheid investeringen heeft gedaan in de wijk waarin het goed van een eigenaar is gelegen, deze aanspraak heeft op de meerwaarde die daaruit voortvloeit.

Een ander lid merkt op dat, luidens het tweede lid van § 1, de vrederechter zich over de normale huurwaarde van het goed en niet over de waarde van het goed zelf dient uit te spreken. Het zou niet logisch zijn

que le loyer d'un taudis soit majoré parce qu'il est situé dans un quartier rénové grâce à des investissements publics.

Un autre intervenant rappelle que le seuil de 20 % prévu à cet article est supérieur à celui prévu pour les baux commerciaux. Il réplique à un précédent orateur que l'article 982 du Code judiciaire prévoit que les frais d'expertise doivent être limités en fonction de la valeur du litige.

Un autre membre encore rappelle que le texte est équilibré en ce sens qu'il prévoit tant une révision du loyer à la hausse qu'à la baisse. Cette révision du loyer après chaque triennat constitue une juste contrepartie de la garantie de stabilité (bail de 9 ans) dont bénéficie le preneur.

Un précédent orateur demande si les deux révisions prévues aux alinéas 2 et 3 du § 1^{er} peuvent être cumulées. Il demande également si, sur base de cette loi, un juge de paix peut revoir un loyer à la baisse, lorsqu'un expert a constaté une diminution de 10 % de la valeur locative du bien loué. Actuellement, le preneur peut dans un tel cas cesser le paiement du loyer en invoquant l'exceptio non adimpleti contractus.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice répond que les actions prévues aux alinéas 2 et 3 ne peuvent être cumulées. Dans la mesure où une garantie est donnée au preneur quant à la durée du bail, il est logique qu'une révision du loyer soit prévue à la hausse comme à la baisse en tenant compte toutefois d'un seuil de 20 %. En outre, il est prévu que le juge de paix statue en équité. En ce qui concerne les primes à la rénovation, le Ministre se réfère à la réponse qu'il a fournie lors de la discussion de l'article 3, alinéa 2. Il précise encore que l'alinéa 3 du § 1^{er} précise clairement que les travaux doivent être effectués aux frais du bailleur. D'éventuelles primes à la rénovation ne peuvent dès lors pas être prises en compte.

M. Gol et consorts présentent un amendement (n° 87) visant à ajouter un § 3 à l'article 7 proposé en vue d'interdire explicitement de rendre le propriétaire coresponsable de taxes liées à l'occupation ou à l'usage des lieux.

Ainsi, un couple qui a sa résidence principale dans une commune où la fiscalité est importante se fait domicilier, pour y échapper, dans sa maison de campagne. Dans ce cas, la première résidence qui reste néanmoins la résidence principale peut très bien être assujettie à la taxe sur les secondes résidences, qui devra être payée par le bailleur.

als de huurprijs voor een krotwoning zou worden verhoogd omdat die gelegen is in een wijk die met overheidsgeld gerenoveerd werd.

Een andere spreker herinnert eraan dat de drempel van 20 % waarin dat artikel voorziet, hoger is dan die welke voor de handelshuren geldt. Aan een lid dat eerder het woord genomen heeft, antwoordt spreker dat in artikel 982 van het Gerechtelijk Wetboek bepaald wordt dat de kosten van het deskundigenonderzoek moeten worden vastgesteld met inachtneming van de waarde van het geschil.

Nog een ander lid wijst erop dat de tekst evenwichtig is in die zin dat erin bepaald wordt dat de huurprijs zowel opwaarts als neerwaarts kan worden herzien. Die herziening van de huurprijs na het verstrijken van elke driejarige periode is een billijke compensatie voor de gewaarborgde stabiliteit (huurovereenkomst van 9 jaar) die de huurder geniet.

Een lid dat reeds eerder het woord had, vraagt of de beide herzieningen waarin het tweede en het derde lid van § 1 voorziet, gecumuleerd mogen worden. Hij vraagt tevens of een vrederechter op grond van die wet een huurprijs in neerwaartse richting kan herzien als een deskundige tot de bevinding gekomen is dat de huurwaarde van het gehuurde goed met 10 % gedaald is. In voorkomend geval kan de huurder thans de betaling van de huurprijs stopzetten en zich daarbij op de exceptio non adimpleti contractus beroepen.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie antwoordt dat de herzieningen waarvan sprake in het tweede en het derde lid niet gecumuleerd mogen worden. In de mate waarin de huurder garanties krijgt inzake de duur van de huurovereenkomst, is het logisch dat zowel in een opwaartse als in een neerwaartse herziening van de huurprijs voorzien wordt mits daarbij evenwel een drempel van 20 % in acht genomen wordt. Bovendien wordt bepaald dat de vrederechter naar billijkheid uitspraak doet. Met betrekking tot de renovatiepremies verwijst de Minister naar het antwoord dat hij daaromtrent naar aanleiding van de bespreking van artikel 3, tweede lid, gegeven heeft. Verder stipt hij aan dat het derde lid van § 1 duidelijk bepaalt dat de werken op kosten van de verhuurder uitgevoerd worden. Eventuele renovatiepremies mogen derhalve niet in aanmerking worden genomen.

De heer Gol c.s. dient een amendement (n° 87) in met het oog op de toevoeging van een § 3 aan het voorgestelde artikel 7, waarbij er een uitdrukkelijk verbod zou moeten komen om de eigenaar medeaansprakelijk te stellen voor belastingen die verband houden met de bewoning of het gebruik van het goed.

Zo kan het gebeuren dat een stel dat zijn hoofdverblijfplaats heeft in een gemeente met een zware belastingdruk, om aan die druk te ontkomen, zijn buitenverblijf als woonplaats opgeeft. In dat geval is het best mogelijk dat die eerste verblijfplaats, die niettemin de hoofdverblijfplaats blijft, onderworpen wordt aan de belasting op de buitenverblijven die dan door de verhuurder moeten worden betaald.

M. van Weddingen et consorts présentent un amendement (n° 88) visant à ajouter un § 4 à l'article 7 proposé en vue d'empêcher que le bailleur ne puisse être rendu comptable envers les distributeurs des frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité et de services tels que le téléphone, le télex, la télédistribution qui n'auraient pas été réglés par le preneur.

Le Ministre de la Justice répond qu'il faudrait trouver une solution pour laisser les compteurs ouverts au bénéfice d'un prochain locataire, même si le preneur précédent ne s'est pas acquitté de ses dettes et ce pour ne pas contraindre le bailleur à payer les factures du preneur en défaut. Ce n'est pas la loi qui est en cause mais les contrats d'adhésion imposés au bailleur par les prestataires de service que vise M. van Weddingen. Le Ministre indique qu'une autre loi limitant ces pouvoirs aurait son soutien. Il ajoute que la loi en projet relatif à la protection de la concurrence économique rencontre déjà partiellement cet objectif puisqu'elle permet à un particulier de saisir le Conseil de la concurrence contre les abus de position dominante.

Concernant l'amendement n° 87, le Ministre répond qu'il s'agit là de taxes imposées par les pouvoirs publics auxquelles on ne peut déroger. En outre, il fait remarquer que la section II ne concerne pas les résidences secondaires.

Un membre fait observer qu'ainsi de nombreux locataires voient leurs compteurs fermés de façon totalement injustifiée. Si ces mêmes personnes louent ailleurs tant que leurs factures de distribution d'énergie antérieures n'ont pas été réglées, on refuse de réouvrir les compteurs.

Un membre répond que cela est normal. Cependant, il est tout à fait anormal que le bailleur doive parfois en supporter les frais.

Un membre fait remarquer que pour ce genre de locataire, le propriétaire réclame bien souvent des provisions sur les différentes distributions d'énergie en vue de se prémunir contre le mauvais paiement du preneur.

M. Mayeur et consorts déposent un amendement (n° 130) visant à améliorer la concordance des textes.

M. van Weddingen et consorts présentent à l'article 7 proposé un amendement (n° 89) tendant à ajouter un § 5 qui vise à ramener de 5 ans à 1 an le délai dans lequel le preneur peut se mettre à discuter des charges qu'il a régulièrement payées et intenter l'action en recouvrement.

*
* *

Les amendements n°s 30 et 31 de M. Lagasse sont rejetés par 12 voix contre une.

De heer van Weddingen c.s. dient een amendement (n° 88) in dat aan het voorgestelde artikel 7 een § 4 wil toevoegen om te voorkomen dat de verhuurder door de distributiemaatschappijen verantwoordelijk of aansprakelijk kan worden gesteld voor door de huurder niet vereffende rekeningen voor water-, gas- en elektriciteitsverbruik of voor diensten zoals telefoon, telex en kabeltelevisie.

De Minister van Justitie antwoordt dat, om te voorkomen dat de verhuurder gedwongen wordt de rekeningen van een in gebreke blijvende huurder te vereffenen, zou moeten worden uitgekeken naar een oplossing om, zelfs indien de vorige huurder zijn schulden niet betaald heeft, de meters toch ten voordele van een toekomstige huurder open te houden. Het is niet de wet, maar de toetredingscontracten die de distributiemaatschappijen aan de verhuurder opleggen, die de heer van Weddingen beoogt. De Minister geeft aan dat een andere wet houdende beperking van die bevoegdheden zijn steun zou krijgen. Hij voegt eraan toe dat het wetsontwerp tot bescherming van de economische mededinging daaraan al ten dele tegemoetkomt omdat het een particulier in de mogelijkheid stelt zich tot de Raad voor de Mededinging te wenden tegen misbruik van een machtspositie.

In verband met amendement n° 87 antwoordt de Minister dat het hier gaat om door de overheid opgelegde belastingen waarvan niet kan worden afgeweken. Bovendien merkt hij op dat afdeling II niet op de buitenverblijven slaat.

Een lid merkt op dat het niet de eerste keer zou zijn dat de verbruiksmeters van huurders volkomen ten onrechte afgesloten worden. Als diezelfde mensen elders gaan huren, weigert men de meters opnieuw te openen zolang hun vorige energierekeningen niet betaald zijn.

Een lid vindt dat normaal, maar het is daarentegen volkomen abnormaal dat de verhuurder soms de desbetreffende kosten dient te betalen.

Een lid merkt op dat de eigenaar bij dergelijke huurders heel vaak voorschotten op de verschillende vormen van energievoorziening vraagt, om zich te beschermen tegen wanbetaling van de huurder.

De heer Mayeur c.s. dient een amendement (n° 130) in, dat een betere overeenstemming tussen de teksten wil.

De heer van Weddingen c.s. dient een amendement (n° 89) in, dat het voorgestelde artikel 7 wil aanvullen met een § 5 om de periode waarin de huurder de regelmatig door hem betaalde lasten kan betwisten en een teruggave kan vorderen, van vijf jaar tot één jaar terug te brengen.

*
* *

De amendementen n°s 30 en 31 van de heer Lagasse worden verworpen met 12 tegen 1 stem.

L'amendement n° 18 de Mme Vogels est rejeté par 10 voix contre une et 2 abstentions.

Les amendements n° 83 et 85 de M. Gol et consorts sont rejetés par 12 voix contre une.

L'amendement n° 84 de M. Foret et consorts est rejeté par 12 voix contre une.

L'amendement n° 86 de M. van Weddingen et consorts est rejeté par 12 voix contre une.

Les amendements n° 43 et 44 de M. Berben sont rejetés par 12 voix contre une.

Les amendements n° 87 de M. Gol et consorts et 88 et 89 de M. van Weddingen et consorts sont rejetés par 10 voix contre une et une abstention.

L'amendement n° 130 de M. Mayeur est adopté à l'unanimité.

L'article 7 de la nouvelle section II est adopté par 9 voix contre une et 2 abstentions.

Section II (nouvelle)

« Art. 8 »

Les amendements n° 90 (M. Foret et consorts) et 117 (M. Lagasse) sont successivement rejetés par 15 voix contre une.

L'article 8 de la nouvelle section II est adopté par 15 voix contre une.

Section II (nouvelle)

« Art. 9 »

M. Mayeur et consorts déposent un amendement (n° 131). Cet amendement vise à adapter le texte de l'article 9 aux amendements apportés à l'article 3, §§ 2 et 3.

M. Draps et consorts déposent un amendement (n° 91) visant, en ordre principal, à remplacer l'article 9 par un nouveau texte tenant mieux compte de la problématique de la vente et de l'acquisition du bien loué.

Selon le texte actuel du projet, un propriétaire ne peut mettre fin au bail avant la fin du triennat que pour réaliser des travaux ou pour occupation personnelle.

Cette disposition n'est pas du tout assez souple et découragera le marché immobilier, tant à la vente qu'à l'achat.

Le consensus est d'habitude que l'acquéreur doit ou bien disposer d'un bien vide (libre) ou bien être certain, à tout le moins, que son bien se videra automatiquement dans un délai précis. L'amendement vise à donner à l'acquéreur la possibilité de mettre fin au bail, moyennant le respect d'une certaine procédure.

M. Foret et consorts présentent un amendement (n° 92) en ordre subsidiaire.

Amendement n° 18 van mevrouw Vogels wordt verworpen met 10 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

De amendementen n° 83 en 85 van de heer Gol c.s. worden met 12 tegen 1 stem verworpen.

Amendement n° 84 van de heer Foret c.s. wordt met 12 tegen 1 stem verworpen.

Amendement n° 86 van de heer van Weddingen c.s. wordt met 12 tegen 1 stem verworpen.

De amendementen n° 43 en 44 van de heer Berben worden verworpen met 12 tegen 1 stem.

De amendementen n° 87 van de heer Gol c.s. en 88 en 89 van de heer van Weddingen c.s. worden verworpen met 10 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Amendement n° 130 van de heer Mayeur wordt eenparig aangenomen.

Artikel 7 van de nieuwe afdeling II wordt aangenomen met 9 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 8 »

De amendementen n° 90 (van de heer Foret c.s.) en n° 117 (van de heer Lagasse) worden achtereenvolgens verworpen met 15 tegen 1 stem.

Artikel 8 van de nieuwe afdeling II wordt aangenomen met 15 tegen 1 stem.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 9 »

De heer Mayeur c.s. dient een amendement (n° 131) in dat de tekst van artikel 9 wil aanpassen aan de verbeteringen die in artikel 3, §§ 2 en 3, werden aangebracht.

De heer Draps c.s. dient in hoofddorde een amendement (n° 91) in ter vervanging van artikel 9 door een nieuwe tekst die meer aandacht heeft voor de aspecten rond verkoop en verkrijging van het gehuurde goed.

Luidens de huidige tekst van het ontwerp mag de eigenaar de huurovereenkomst niet opzeggen vóór het einde van de lopende driejarige periode om werken uit te voeren of het goed persoonlijk te bewonen.

Die bepaling is allesbehalve soepel en zal zowel de verkopers als de kopers van vastgoed ontmoedigen.

Gewoonlijk bestaat er een consensus omdat de verkrijger hetzij over een leegstaand (vrij) goed moet kunnen beschikken, hetzij althans de zekerheid moet hebben dat zijn goed binnen een bepaalde termijn automatisch zal worden ontruimd. Het amendement wil de verkrijger de mogelijkheid bieden de huurovereenkomst te beëindigen, op voorwaarde dat hij een bepaalde procedure naleeft.

De heer Foret c.s. dient een amendement (n° 92) in bijkomende orde in.

Les auteurs constatent que le projet déroge au principe de l'opposabilité aux tiers de baux sans date certaine aussi bien que de baux ayant date certaine, ce qu'ils considèrent comme une dangereuse absurdité.

Ils estiment qu'il est préférable de mettre le texte suivant : « Cependant, si le bail n'a pas fait l'objet d'une convention écrite ou si la convention écrite le prévoit... ».

En outre, la majorité des baux écrits ne sont pas enregistrés.

Le texte actuel entretient une confusion entre « bail écrit » et « bail enregistré ».

M. Gol et consorts déposent deux autres amendements (n^{os} 93 et 94) en ordre subsidiaire.

L'amendement n^o 93 propose d'ajouter un 3^{ème} alinéa à l'article 9 proposé permettant à l'acquéreur de faire libérer le bien à tout moment sans motif et sans indemnité, moyennant un congé de 6 mois, en cas de saisie immobilière, sauf si le bail a été enregistré avant la transcription de l'exploit de saisie. Un des auteurs explique qu'il convient de prévoir ces mesures pour éviter les abus lors de la saisie immobilière. En effet, il craint que le gage ne puisse être rendu pratiquement sans valeur grâce à l'opposition au créancier, d'un bail verbal ou fictif de très longue durée, à un prix dérisoire.

L'amendement n^o 94 vise à insérer au 2^{ème} alinéa de l'article 9 après les mots « qui suivent » les mots « le décès du bailleur » qui figuraient dans l'avant-projet de loi.

M. Simons et Mme Vogels présentent un amendement (n^o 19) visant à préserver les droits du locataire à l'égard d'un nouveau propriétaire. Il stipule en outre que le bailleur doit informer le preneur en cas de mise en vente du bien. Cette proposition est inspirée de la proposition de loi des mêmes auteurs (n^o 654/1) élargissant, pour des raisons sociales et humanitaires, le droit du preneur dans un contrat de bail à loyer à demander une prorogation.

Par mise en vente, il y a lieu d'entendre le moment où l'annonce de mise en vente est affichée ou publiée ou encore le moment où le compromis est signé.

Le Ministre se référant à l'amendement n^o 118 de M. Lagasse souligne le caractère positif de la notion de subrogation qui conviendrait mieux au texte du présent article que la notion d'opposabilité. Dans le même esprit, l'amendement n^o 119 de M. Lagasse visant à remplacer l'intitulé de l'article 9 « Opposabil-

De indieners constateren dat het ontwerp afwijkt van het beginsel dat huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening, maar ook huurovereenkomsten die een vaste dagtekening hebben, niet kunnen worden tegengeworpen aan derden, wat zij als een gevaarlijke ongerijmdheid beschouwen.

Volgens hen verdient de volgende tekst de voorkeur : « Indien de huurovereenkomst niet schriftelijk aangegaan werd of indien de schriftelijke overeenkomst daarin voorziet ... ».

Bovendien worden de meeste schriftelijke huurovereenkomsten niet geregistreerd.

De tekst houdt de verwarring tussen « schriftelijke huurovereenkomst » en « geregistreerde huurovereenkomst » in stand.

De heer Gol c.s. dient twee amendementen (n^{rs} 93 en 94) in bijkomende orde in.

Amendement n^o 93 heeft tot doel aan het voorgestelde artikel 9 een derde lid toe te voegen waarbij de verkrijger de mogelijkheid geboden wordt het goed altijd zonder motivering en zonder vergoeding te doen ontruimen met inachtneming van een opzeggingstermijn van 6 maanden, tenzij de huurovereenkomst vóór de overschrijving van het beslagexploot geregistreerd werd. Volgens een van de indieners zijn die maatregelen noodzakelijk ter voorkoming van misbruiken in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed. Hij vreest immers dat het pand bij onroerend beslag vrijwel waardeloos kan worden doordat aan de schuldeiser een mondelinge of fictieve huurovereenkomst — van zeer lange duur en tegen een spotprijs — tegengesteld wordt.

Amendement n^o 94 strekt ertoe in het voorgestelde artikel 9, tweede lid, op de voorlaatste regel, vóór de woorden « de authentieke akte » de oorspronkelijk in het voorontwerp opgenomen woorden « het overlijden van de verhuurder of » opnieuw in te voegen.

De heer Simons en mevrouw Vogels stellen een amendement n^o 19 voor dat de rechten van de huurder ten aanzien van de nieuwe eigenaar wil vrijwaren. Ook wordt bepaald dat de eigenaar-verhuurder die zijn goed te koop aanbiedt, de huurder daarvan op de hoogte moet brengen. Dit voorstel steunt op het wetsvoorstel van dezelfde indieners (n^o 654/1) waarin het recht van de huurder op verlenging van de huurovereenkomst uit sociale en humanitaire overwegingen wordt uitgebreid.

Onder te koop stellen dient te worden verstaan het ogenblik waarop de aankondiging van het te koop stellen wordt aangeplakt of bekendgemaakt, of ook nog het ogenblik waarop de voorlopige koopovereenkomst wordt ondertekend.

De Minister verwijst naar amendement n^o 118 van de heer Lagasse waarin hij vooral de aandacht vestigt op het positieve karakter van het begrip « indeplaatsstelling » dat beter in de tekst van dit artikel zou passen dan het begrip « tegenstelbaarheid ». In diezelfde geest lijkt ook amendement n^o 119 van de heer

ité » par « Transmission du bien loué » lui paraît acceptable.

Il explique que l'article 9 rejoint les préoccupations qui inspirent l'amendement n° 91 de M. Draps et consorts qui soulignent la position délicate de l'acquéreur, même si le bail n'a pas date certaine.

Concernant l'amendement n° 92 de M. Foret et consorts, le Ministre précise que le locataire ayant un bail à date certaine n'a rien à craindre du nouvel acquéreur, sauf si son bail prévoit une faculté d'expulsion.

Par contre, si le bail n'a pas date certaine, le projet réaménage les relations entre l'acquéreur et le locataire dans le sens d'un meilleur équilibre entre les intérêts des deux partis.

Le Ministre ajoute qu'il ne voit pas comment des abus pourraient être commis lors de la saisie immobilière au sens où M. Gol et consorts l'entendent dans leur amendement n° 93.

Il souligne que lorsque le bailleur décède, ses héritiers sont nécessairement subrogés à ses droits et obligations et le bail du preneur se poursuit donc sans aucune modification; ce qui va à l'encontre de la proposition d'amendement n° 94 de M. Gol et consorts.

Il accepte l'amendement technique n° 131 de M. Mayeur et consorts.

Il fait observer que l'amendement (n° 19) de M. Simons et Mme Vogels rencontre l'esprit du texte de l'article 9 car il vise à protéger le preneur en cas de mise en vente du bien. Comme il l'a dit à propos de l'amendement de M. Lagasse, la notion de subrogation lui paraît plus adaptée que celle d'opposabilité.

Il ne peut par contre accepter pour le surplus l'amendement en discussion.

Un membre déclare que, pour les baux d'une durée supérieure à neuf ans, l'opposabilité aux tiers nécessite qu'ait été accomplie la formalité de la transcription, conformément à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851; les actes de base pour la transcription ne peuvent être que des actes authentiques ou des jugements passés en force de chose jugée.

Enfin, à la suite de la discussion des amendements n°s 118 et 119 de M. Lagasse, M. Mayeur dépose un amendement (n° 167) qui vise à remplacer par la technique de la subrogation la notion d'opposabilité.

A la suite de ceci, les amendements n°s 118, 119 et 131 sont retirés.

Le Ministre précise que cette disposition tend à prévoir que si le bail a date certaine avant la cession du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé dans les droits et obligations du

Lagasse hem aanvaardbaar. Dat amendement stelt immers voor het opschrift van artikel 9 « Tegenstelbaarheid » te vervangen door het opschrift « Overdracht van het gehuurde goed ».

Hij verduidelijkt dat artikel 9 aansluit bij de punten van zorg die ten grondslag liggen aan amendement n° 91 van de heer Draps c.s. die op de moeilijke positie van de verkrijger wijst, ook wanneer het een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening betreft.

In verband met amendement n° 92 van de heer Foret c.s. verduidelijkt de Minister dat een huurder die overeen een huurovereenkomst met vaste dagtekening beschikt, niets van de nieuwe eigenaar te vrezen heeft, tenzij zijn overeenkomst een bepaalde mogelijkheid tot uitzetting biedt.

Indien het geen huurovereenkomst met vaste dagtekening is, herschikt het ontwerp de betrekkingen tussen koper en huurder om hun beider belangen meer in evenwicht te brengen.

De Minister voegt eraan toe dat hij niet inziet hoe in geval van onroerend beslag misbruiken mogelijk zijn zoals in amendement n° 93 van de heer Gol c.s. wordt gesteld.

Hij onderstreept dat de rechten en plichten van de verhuurder bij diens overlijden door de erfgenamen moeten worden overgenomen. Voor de huurder loopt de huurovereenkomst gewoon door, zonder de minste wijziging, wat in het amendement n° 94 van de heer Gol c.s. wordt tegengesproken.

Hij stemt in met het technische amendement n° 131 van de heer Mayeur c.s.

Hij wijst erop dat amendement n° 19 van de heer Simons en mevrouw Vogels dezelfde strekking heeft als artikel 9, aangezien het de huurder wil beschermen ingeval het goed te koop wordt gesteld. Zoals hij reeds bij het amendement van de heer Lagasse heeft aangestipt, lijkt het begrip indeplaatsstelling hem beter gepast dan de tegenstelbaarheid.

Voorts kan hij het voorliggende amendement niet aanvaarden.

Een lid verklaart dat om huurovereenkomsten met een duur van meer dan negen jaar tegen derden te kunnen inroepen, overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851 de formaliteit van de overschrijving moet zijn vervuld; de overschrijving kan alleen geschieden op grond van authentieke akten of van in kracht van gewijsde gegane vonnissen.

Ingevolge de bespreking van de amendementen n°s 118 en 119 van de heer Lagasse ten slotte dient de heer Mayeur een amendement (n° 167) in tot vervanging van het begrip van tegenstelbaarheid door de techniek van de indeplaatsstelling.

Dientengevolge worden de amendementen n°s 118, 119 en 131 ingetrokken.

De Minister preciseert dat het de bedoeling is dat, indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding van het gehuurde goed, de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de

bailleur, même si le bail prévoit la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en serait de même dans le cas où le bail conclu antérieurement à l'aliénation n'aurait pas date certaine, du moins dans l'hypothèse où le preneur occuperait le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur pourrait toutefois mettre fin au bail à tout moment, pour les raisons suivantes :

- s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement (voir article 3, § 2);
- s'il a l'intention de transformer ou rénover l'immeuble (voir article 3, § 2);
- sans motif, moyennant le versement d'une indemnité (voir article 3, § 3).

Cette dernière possibilité doit être ajoutée à l'article 9, étant donné la modification apportée à l'article 3, § 3.

L'acquéreur devra alors toutefois notifier au preneur un congé, sous peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété.

M. Mayeur présente un amendement (n° 167) en ce sens.

Il estime cependant qu'il ne suffit pas de faire référence aux motifs de congé prévus à l'article 3, §§ 2 et 3, mais qu'il faut également renvoyer aux conditions de ce congé.

Un membre fait observer que, tel qu'il est formulé, le premier alinéa de l'article 3 proposé par l'amendement risque d'être mal interprété.

Afin d'éviter que le droit d'expulsion en cas d'aliénation, prévu dans le bail initial, soit tout de même appliqué, il serait souhaitable de remplacer le dernier membre de phrase par les mots « sauf si le bail prévoit le droit d'expulsion en cas d'aliénation ».

Le Ministre estime que cette formulation pourrait également être interprétée de deux manières.

L'intention est en tout cas de ne pas permettre à l'acquéreur de revendiquer la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

L'auteur de l'amendement n° 118 estime que son texte est plus clair sur ce point.

En ce qui concerne le deuxième alinéa de l'amendement n° 167, un membre fait observer qu'il serait préférable de faire débiter le délai du congé donné par l'acquéreur à partir de la transcription de l'acte au bureau des hypothèques.

Ce n'est en effet qu'à partir de ce moment que des droits réels sont opposables à des tiers, en l'occurrence au locataire.

La passation d'un acte par un notaire ne crée aucune opposabilité à l'égard des tiers.

rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, zelfs al bedingt de huurovereenkomst de mogelijkheid van uitzetting in geval van vervreemding.

Hetzelfde zou gelden, wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, tenminste indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft.

In dat geval zou de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde kunnen beëindigen, om drie redenen :

- de persoonlijke bewoning (zie artikel 3, § 2);
- verbouwings- of renoveringswerken (zie artikel 3, § 2);
- zonder enige motivering, doch mits de betaling van een schadevergoeding (zie artikel 3, § 3).

Deze laatste mogelijkheid dient in artikel 9 te worden bijgevoegd, gezien de aangebrachte wijziging aan artikel 3, § 3.

Wei dient dan aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging te worden betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom.

Door de heer Mayeur wordt amendement n° 167 in die zin ingediend.

Hij is van oordeel dat het nochtans niet volstaat te verwijzen naar de redenen van opzegging sub artikel 3, §§ 2 en 3, te verwijzen, maar dat men ook dient te verwijzen naar de voorwaarden ervan.

Een lid doet opmerken dat de bewoordingen van het 1ste lid van dit artikel, zoals voorgesteld in het amendement, tot een niet gewenste interpretatie aanleiding zou kunnen geven.

Om te vermijden dat het in het oorspronkelijk huurcontract voorziene recht van uitzetting in geval van vervreemding toch zou kunnen worden toegepast, zou men beter de laatste zinsnede vervangen door de woorden « uitgezonderd het in de huurovereenkomst bedongen recht van uitzetting in geval van vervreemding ».

Volgens *de Minister* zou ook zulke formulering op twee manieren kunnen worden uitgelegd.

De bedoeling is in ieder geval dat de mogelijkheid van uitzetting in geval van vervreemding niet door de verkrijger kan worden opgeëist.

De indiener van amendement n° 118 vindt zijn tekst op dit punt duidelijker.

Wat het 2de lid van amendement n° 167 betreft, merkt een lid op dat men de termijn van opzegging door de verkrijger beter doet aanvangen vanaf de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor.

Het is immers slechts op dat moment dat zakelijke rechten tegenstelbaar worden aan derden, in casu de huurder.

Het verlijden der akte bij een notaris schept geen enkele tegenstelbaarheid ten opzichte van derden.

C'est pourquoi *M. Chevalier présente le sous-amendement n° 166*, que le ministre estime inopportun.

⌘
⌘ ⌘

L'amendement n° 19 de M. Simons et Mme Vogels est rejeté par 15 voix contre une et une abstention.

Les amendements n°s 91 (M. Draps et consorts), 92 (M. Foret et consorts), 93 et 94 (M. Gol et consorts) sont successivement rejetés par 15 voix contre une et une abstention.

Le sous-amendement n° 166 de M. Chevalier à l'amendement n° 167 est adopté à l'unanimité.

L'amendement n° 167 de M. Mayeur, tel qu'il a été sous-amendé, est adopté à l'unanimité.

L'article 9 de la nouvelle section II, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Section II (nouvelle)

« Art. 10 »

L'article 10 règle la garantie locative, qui doit être déposée sur un compte bloqué ouvert au nom du locataire, et peut être débloqué seulement par accord écrit des parties ou par jugement. Ce système est en effet préjudiciable au bailleur.

Ainsi, par exemple, si un conflit d'intérêt mineur voit le jour entre les 2 parties, ceux-ci peuvent décider de ne pas en référer à l'arbitrage du juge de paix, étant donné les frais afférents à une telle démarche. Le litige reste alors pendant et le compte demeure bloqué pour les 2 parties.

En effet, si le bailleur s'adresse au juge de paix, celui-ci désigne un expert judiciaire qui coûte au minimum 15 000 francs.

En outre, le bailleur doit parfois faire appel à un avocat pour défendre ses intérêts. La somme qu'il devra déboursier dans ce cas est donc largement supérieure à la garantie versée par le preneur, qu'il ne récupérera même pas si le locataire est insolvable ou a disparu.

D'autre part, il est à noter que ce système de garantie déposée sur un compte bloqué n'est accepté par aucune société de distribution d'énergie en ce qui concerne la location des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, pas plus que la Régie des Téléphones.

Dans ces cas, le locataire ne possède aucun droit d'en référer au juge.

M. van Weddingen et consorts présentent un amendement (n° 95) visant à constituer la garantie entre les mains du bailleur, cette garantie produisant un intérêt au taux légal en faveur du preneur.

M. Lagasse présente un amendement (n° 120) qui vise à porter à une somme équivalente à neuf mois de

Vandaer het subamendement n° 166 van de heer Chevalier, dat de Minister niet opportuun acht.

⌘
⌘ ⌘

Amendement n° 19 van de heer Simons en mevrouw Vogels wordt met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

De amendementen n°s 91 (de heer Draps c.s.), 92, (De heer Foret c.s.), 93 en 94 (de heer Gol c.s.) worden achtereenvolgens met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding verworpen.

Subamendement n° 166 van de heer Chevalier bij amendement n° 167 wordt eenparig aangenomen.

Amendement n° 167 van de heer Mayeur, zoals het werd gesubamendeerd, wordt eenparig aangenomen.

Artikel 9 van de nieuwe afdeling II, zoals gewijzigd, wordt eenparig aangenomen.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 10 »

Artikel 10 regelt de huurwaarborg op naam van en op een geblokkeerde rekening van de huurder; die rekening kan alleen worden gedeblokkeerd indien beide partijen bij geschrift dan wel bij rechterlijke beslissing daarin toestemmen. Deze regeling is inderdaad nadelig voor de verhuurder.

Ontstaat tussen beide partijen bijvoorbeeld een geringbelangenconflict, dan kunnen zij overeenkomen zich daarvoor niet tot de vrederechter te wenden, ten einde de daaraan verbonden kosten te voorkomen. Het geschil is dan onbeslist en de rekening blijft voor beide partijen geblokkeerd.

Indien de verhuurder zich immers tot de rechter wendt, wijst deze een gerechtsdeskundige aan, voor wiens bemiddeling tenminste 15 000 frank moet worden betaald.

Bovendien moet de verhuurder soms een beroep doen op een advocaat om zijn belangen te verdedigen. Aldus is het bedrag dat hij in dat geval zal moeten betalen, heel wat hoger dan de waarborg die de huurder heeft gestort. Bovendien zal hij dat bedrag niet kunnen terugvorderen indien de huurder niet solvabel of verdwenen is.

Het is ook zo dat de energiedistributiemaatschappijen de regeling van de op een geblokkeerde rekening gestorte huurwaarborg voor de huur van gas-, water- en elektriciteitsmeters niet aanvaarden. De RTT doet dat al evenmin.

In die gevallen beschikt de huurder over geen enkel recht om een beroep te doen op de rechter.

De heer van Weddingen c.s. dient een amendement (n° 95) in, dat de waarborg in handen van de verhuurder wil geven, terwijl die waarborg voor de huurder interest tegen de wettelijke rentevoet oplevert.

De heer Lagasse stelt een amendement (n° 120) voor waarin het bedrag van de huurwaarborg wordt opge-

loyer le montant maximum de la garantie locative. L'auteur déclare que le plafond de trois mois prévu dans le projet est susceptible d'être insuffisant, dès lors que la durée du bail est portée à neuf ans, qu'une procédure judiciaire peut s'avérer assez longue et que la garantie est censée permettre au bailleur de se prémunir tant contre des retards dans le paiement du loyer que contre des dégâts au bien loué. Il lui paraît dès lors préférable de laisser aux parties un espace de négociation en la matière. Il fait en outre observer qu'il apparaît vraisemblable que le bailleur diminue ses exigences quant au montant du loyer s'il est par ailleurs rassuré par la constitution d'une garantie locative plus importante.

Enfin, l'auteur de l'amendement estime qu'il faut encourager les parties à préférer la constitution d'une sûreté sous forme de dépôts de sommes d'argent (qui est réglementée dans le sens de la protection du locataire) plutôt que sous forme de dépôts de titres ou d'autres valeurs ou sous forme de cautions. Or, imposer un maximum de trois mois de loyers lorsqu'il s'agit de sommes d'argent, n'est-ce pas indirectement inciter les bailleurs à recourir à d'autres types de garanties ?

La plupart des intervenants dans la discussion déclarent pouvoir comprendre la justification de l'amendement, du moins sur le plan technique.

Plusieurs d'entre eux n'en estiment pas moins que l'amendement est inacceptable d'un point de vue social : si le montant demandé pour la garantie était porté à neuf mois de loyer, ce serait l'accès même à la location et, partant au logement, qui s'en trouverait entravé.

Certains des orateurs craignent en outre que la fixation d'un plafond plus élevé pour la garantie locative n'incite les propriétaires à s'aligner systématiquement sur le maximum autorisé.

Un autre membre et l'auteur de l'amendement jugent au contraire préférable d'augmenter la liberté de négociation des parties. Ils font observer que l'amendement ne relève pas d'une logique a priori favorable au propriétaire, mais qu'il vise à donner aux parties, en ce compris le locataire, la possibilité de négocier de manière plus avantageuse. A l'heure actuelle, d'ailleurs, si le montant le plus usuel pour la garantie locative est l'équivalent de trois mois de loyer, il n'est pas exceptionnel qu'une garantie plus élevée soit constituée pour des baux de longue durée.

Ces deux intervenants font en outre observer que d'autres pratiques se sont parfois instaurées pour la constitution de garanties, comme, par exemple la mise en gage de titres. Ces systèmes alternatifs présentant moins de transparence et ne permettant guère de contrôle, il apparaît souhaitable de dissuader les propriétaires d'y recourir. Pour ce faire, il convient de favoriser les garanties en sommes d'argent, même

trouwen tot ten hoogste negen maanden huur. De auteur verklaart dat het in het wetsontwerp opgelegde plafond van drie maanden onvoldoende dreigt te zijn als de looptijd van een huurovereenkomst inderdaad op negen jaar wordt gebracht. Bovendien moet ook rekening worden gehouden met het feit dat een rechtszaak lang kan aanslepen en dat de waarborg de verhuurder in staat moet stellen om zich zowel tegen achterstallige huur als tegen huurschade te beschermen. Hij geeft er dan ook de voorkeur aan dat de partijen in dat verband een zekere onderhandelingsruimte wordt gelaten. Voorts wijst hij erop dat de verhuurder waarschijnlijk zijn eisen in verband met het bedrag van de huur zal afzwakken indien hem inzake huurwaarborg meer zekerheid wordt geboden.

Ten slotte acht de indiener van het amendement het noodzakelijk de partijen te stimuleren een waarborg in de vorm van een som geld (die met het oog op de bescherming van de huurder gereguleerd is) te kiezen boven een waarborg in de vorm van een depot van effecten of andere waarden dan wel in de vorm van borgtochten. Is het echter niet zo dat het opleggen van een maximumbedrag gelijk aan drie maanden huur als het om een som geld gaat, erin feite op neer komt dat men er de verhuurder onrechtstreeks toe aanspoort andere soorten waarborgen te eisen ?

De meerderheid van de deelnemers aan de bespreking kunnen begrip opbrengen voor de verantwoording van dat amendement, althans op technisch vlak.

Verschillende onder hen menen evenwel dat het amendement sociaal onaanvaardbaar is : indien het bedrag van de huurwaarborg inderdaad tot negen maanden huur wordt verhoogd, dreigen de huurwoningen, en bijgevolg de huisvesting zelf ontoegankelijk te worden.

Sommige sprekers vrezen bovendien dat een hoger plafond voor de huurwaarborg de eigenaars ertoe zal aanzetten stelselmatig het toegestane maximum te vragen.

Samen met de indiener van het amendement oordeelt een ander lid daarentegen dat de onderhandelingsvrijheid tussen de partijen moet worden verruimd. Zij wijzen erop dat het amendement niet steunt op een redenering die a priori gunstig is voor de eigenaar. Het amendement wil alle partijen, en dus ook de huurder, de mogelijkheid bieden om in gunstiger omstandigheden te onderhandelen. Ook al bedraagt de gebruikelijke huurwaarborg op dit ogenblik drie maanden huur, toch is het niet uitzonderlijk dat voor langlopende overeenkomsten een waarborg wordt gevraagd die hoger ligt dan die drie maanden.

Beide sprekers merken bovendien op dat inzake huurwaarborg ook nog andere technieken worden toegepast, zoals bijvoorbeeld het in pand geven van effecten. Aangezien dergelijke praktijken de transparantie niet ten goede komen en enig toezicht nauwelijks mogelijk is, is het wenselijk om de eigenaars het gebruik van dergelijke technieken te verbieden. Een afdoende methode is het aanmoedigen van waar-

relativement élevées, mais placées en tout cas en comptes bancaires et produisant des intérêts.

Un autre membre fait observer que, les risques de dégâts étant plus élevés dans le cas d'un logement loué meublé, la constitution d'une garantie plus importante devrait pouvoir être envisagée dans ce cas.

Différents intervenants dans la discussion déplorent que le texte du projet ne semble pas exclure que les contractants puissent convenir d'une garantie autre qu'une somme d'argent.

Plusieurs d'entre eux émettent le souhait que le texte retenu supprime toute ambiguïté sur ce point. Il est par exemple proposé que soient supprimés les mots « consistant en une somme d'argent » au 1^{er} alinéa.

Le Ministre déclare que la Commission se trouve devant l'alternative suivante: soit limiter à l'équivalent de trois mois de loyer la garantie locative consistant en une somme d'argent et déposée sur un compte bancaire individualisé, ouvert au nom du locataire, tout en n'excluant pas que, le cas échéant, les contractants puissent convenir d'une garantie autre qu'une somme d'argent (c'est-à-dire, maintenir le texte de l'article 10 tel que proposé dans le projet); soit modifier éventuellement le maximum proposé, en assortissant ce relèvement d'une interdiction de prévoir des garanties supplémentaires, constituées sous une autre forme qu'une somme d'argent versée sur un compte bancaire.

Il fait observer que le contrôle du respect d'une telle interdiction sera difficile à réaliser.

L'auteur de l'amendement ajoute que le relèvement important qu'il propose pour le plafond de la garantie bancaire a clairement pour objectif de dissuader les bailleurs de demander une garantie sous une autre forme.

Un membre demande si l'article 10 tel que proposé dans le projet exclut que le preneur n'offre de lui-même davantage qu'une garantie équivalente à trois mois de loyer.

Le président et plusieurs membres font observer que le texte est impératif et qu'il exclut totalement cette possibilité, puisque le 1^{er} alinéa dispose que la garantie, consistant en une somme d'argent ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

*
* *

Les amendements n^{os} 95 (M. van Weddingen et consorts) et 45 (M. Berben) sont successivement rejetés par 15 voix contre une.

L'amendement n^o 120 de M. Lagasse est rejeté par 13 voix contre une et deux abstentions.

L'« article 10 » de la nouvelle section II est adopté par 15 voix contre une.

borgen in geldbedragen, zelfs als ze vrij hoog zijn. Die geldbedragen moeten dan wel op een bankrekening worden geplaatst en rente opbrengen.

Een ander lid merkt op dat het risico voor huurschade hoger ligt bij verhuring van gemeubileerde woningen. In dat geval moet een hogere huurwaarborg in overweging kunnen worden genomen.

De verschillende deelnemers aan de bespreking betreuren dat de tekst van het ontwerp blijkbaar niet uitsluit dat de contractanten een andere huurwaarborg dan een geldbedrag aanvaarden.

Verscheidene leden uiten de wens dat de gekozen tekst iedere dubbelzinnigheid dienaangaande zou wegnemen. Zo wordt onder meer voorgesteld in het eerste lid de woorden « die bestaat in een som geld » te schrappen.

Volgens de Minister staat de Commissie voor het volgende alternatief: hetzij de waarborg die in een som geld bestaat en op een persoonlijke bankrekening geplaatst wordt, te beperken tot een bedrag gelijk aan drie maanden huur, waarbij echter niet uitgesloten wordt dat de partijen zo nodig kunnen overeenkomen over een andere waarborg dan een som geld (wat neerkomt op het behoud van de tekst van artikel 10 zoals die in het ontwerp voorgesteld wordt); hetzij een eventuele wijziging van het voorgestelde maximum waarbij het vermeerderen van het bedrag zou gepaard gaan met het verbod van extra waarborgen in een andere vorm dan een op een bankrekening gestorte som geld.

De Minister merkt op dat de naleving van een dergelijk verbod moeilijk te controleren zal zijn.

De indiener van het amendement voegt eraan toe dat de door hem voorgestelde aanzienlijke verhoging van het maximum van de bankwaarborg duidelijk tot doel heeft de verhuurders te ontraden om waarborgen in een andere vorm te eisen.

Een lid vraagt of artikel 10 zoals het in het ontwerp voorgesteld wordt, uitsluit dat de huurder spontaan meer zou voorstellen dan een waarborg gelijk aan drie maanden huur.

De voorzitter en een aantal leden wijzen erop dat de tekst een dwingend karakter heeft en die mogelijkheid volstrekt uitsluit, aangezien, volgens het eerste lid, de in een som geld bestaande waarborg niet hoger mag zijn dan een bedrag gelijk aan drie maanden huur.

*
* *

De amendementen n^{rs} 95 (de heren van Weddingen c.s.) en 45 (de heer Berben) worden achtereenvolgens verworpen met 15 tegen 1 stem.

Amendement n^r 120 van de heer Lagasse wordt verworpen met 13 tegen 1 stem en 2 onthoudingen.

« Artikel 10 » van de nieuwe afdeling II wordt aangenomen met 15 tegen 1 stem.

Section II (nouvelle)

« Art. 11 »

M. Simonset Mme Vogels déposent un amendement (n° 20) visant à remplacer le 3^e alinéa de l'article 11 par un nouveau libellé permettant au juge, à défaut d'accord entre les parties sur la prorogation du bail, d'accorder celle-ci en tenant compte de l'intérêt des deux parties et des solutions de relogement proposées par le bailleur.

Un des auteurs estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter le prix du loyer en cas de prorogation du bail, surtout pour les locataires âgés qui ne pourraient pas payer cette augmentation.

Cette prorogation justifiée par des circonstances exceptionnelles devrait toujours être enterinée par le juge de paix pour empêcher des abus dans l'exercice de ce droit.

En outre, la possibilité de réviser le loyer à la hausse, notamment pour les personnes âgées, devrait nécessairement être liée à une contrepartie, conformément à ce que prescrit l'article 7.

Enfin, il est indispensable d'inciter le propriétaire à trouver des solutions de relogement pour son locataire, s'il veut éviter la prorogation du contrat de bail.

Un membre fait observer qu'il si l'on n'augmente pas le prix du loyer en cas de prorogation du bail, le juge de paix aura tendance à n'octroyer que des prorogations de très courte durée, car il doit également tenir compte de l'intérêt du bailleur. Il faut laisser au juge de paix la faculté de décider s'il y a lieu ou non de consentir à la demande du bailleur d'augmenter le loyer, en fonction de ce qu'il juge socialement équitable.

Il souligne que le mot « notamment » est mal traduit en néerlandais par « meer bepaald ». La traduction « onder meer » devrait lui être préférée.

Un membre fait observer qu'il est regrettable de mentionner dans le texte le grand âge de l'une des parties, car cet argument pourrait être utilisé par le propriétaire pour ne pas accepter des locataires âgés.

M. Foret et consorts déposent un amendement (n° 96) visant, à préciser, au premier alinéa, que le congé est donné par le bailleur.

En effet, les dispositions de cet article ne doivent jouer que pour un congé donné par le bailleur et non par le preneur.

M. Gol et consorts déposent un amendement (n° 97) visant à ce que la prorogation soit demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste au plus tard deux mois avant l'expiration du bail, et ce pour protéger les intérêts du bailleur.

M. Foret et consorts déposent un amendement (n° 98) offrant la possibilité au bailleur d'augmenter le loyer si le juge lui accorde cette faculté.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 11 »

De heer Simons en mevrouw Vogels dienen een amendement (n° 20) in, dat ertoe strekt het derde lid van het voorgestelde artikel 11 te vervangen door een nieuwe tekst waarbij de rechter, verlenging kan toestaan van de huurovereenkomst, bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen. Daarbij moet hij rekening houden met het belang van beide partijen, en met de door de verhuurder voorgestelde oplossingen inzake nieuwe huisvesting.

Een van de indieners is van oordeel dat de huurprijs bij een verlenging van de overeenkomst niet verhoogd mag worden, vooral ten aanzien van bejaarde huurders voor wie een dergelijke verhoging te duur zou worden.

Die door buitengewone omstandigheden gerechtvaardigde verlenging dient steeds door de vrederechter vastgesteld te worden om misbruiken bij de uitoefening van dat recht onmogelijk te maken.

Bovendien moet de mogelijkheid tot verhoging van de huurprijs, met name ten aanzien van bejaarden, noodzakelijkerwijze aan een tegenprestatie worden gekoppeld, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.

Tot slot moet de eigenaar, als hij een verlenging van de huurovereenkomst wil voorkomen, aangespoord worden om naar oplossingen te zoeken voor een nieuwe huisvesting van zijn huurder.

Een lid merkt op dat indien de huurprijs bij een verlenging van de overeenkomst niet wordt verhoogd, de vrederechter geneigd zal zijn alleen verlengingen van zeer korte duur toe te staan omdat hij ook met het belang van de verhuurder rekening moet houden. De rechter moet kunnen oordelen of hij al dan niet kan ingaan op de vraag van de verhuurder om de huurprijs te verhogen, op grond van wat hij sociaal gesproken billijk acht.

Hij onderstreept dat het woord « notamment » in het Nederlands verkeerdelijk als « meer bepaald » wordt weergegeven; « onder meer » zou beter zijn.

Een lid betreurt dat de hoge leeftijd van een van de partijen in de tekst wordt vermeld; de eigenaar zou dat argument immers kunnen gebruiken om bejaarden niet toe te laten als huurder.

De heer Foret c.s. dient een amendement (n° 96) in, dat in het eerste lid wil verduidelijken dat de opzegging door de verhuurder wordt gegeven.

De bepalingen van dit artikel gelden immers maar voor een opzegging die wordt gegeven door de verhuurder, niet door de huurder.

De heer Gol c.s. dient een amendement (n° 97) in, waarbij de verlenging uiterlijk twee maanden vóór de vervaldag van de huur aan de verhuurder wordt gevraagd bij ter post aangetekende brief, om aldus de belangen van de verhuurder te beschermen.

De heer Foret c.s. dient een amendement (n° 98) in, waarbij de verhuurder de huurprijs mag verhogen indien de rechter hem die mogelijkheid biedt.

Un membre estime que l'article 11 du projet de loi répond à la préoccupation exprimée par cet amendement.

M. Draps et consorts déposent un amendement (n° 99) visant à supprimer, au 3^e alinéa, les mots « et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties » pour les mêmes raisons que celles évoquées par M. Mayeur ci-dessus.

M. Gol et consorts déposent un amendement (n° 100) visant à fixer la durée de la prorogation à 1 an maximum.

L'alinéa 3 de l'article 11 offre, en effet, au juge de paix la possibilité de déterminer à sa guise la durée de la prorogation.

Ce pouvoir est exorbitant, car il pourrait aboutir à des prorogations extrêmement longues, allant à l'encontre de l'intérêt même du bailleur qui ne pourrait plus occuper le bien personnellement ou y effectuer des travaux pendant de nombreuses années. Il faut donc fixer un maximum et vu qu'il s'agit de circonstances exceptionnelles, le terme d'un an est bien suffisant.

Le Ministre de la Justice n'est pas favorable à l'amendement n° 20 de M. Simons et Mme Vogels car il estime qu'il ne faut pas imposer au bailleur de devoir proposer lui-même des solutions de relogement à son preneur.

D'autre part, il est d'avis qu'il faut laisser la possibilité au bailleur d'augmenter le loyer s'il le désire et si le juge de paix donne son autorisation.

Enfin la mention du grand âge figurant à l'alinéa 3 de l'article 11 peut, dans certains cas, défavoriser les personnes âgées, mais peut également aboutir à une protection accrue de ce type de locataire.

En vérité, cette disposition indique simplement au juge de paix qu'il peut tenir compte de cet argument dans le verdict qu'il doit rendre sur l'attribution d'une prorogation de bail.

Le Ministre répond à M. Foret en ce qui concerne son amendement n° 96 que l'exposé des motifs stipule que si des circonstances exceptionnelles interviennent après que le preneur ait lui-même donné son congé, le juge peut encore intervenir pour accorder une prorogation à ce locataire et explique les motifs de ce choix. Donc, il ne convient pas de parler d'un congé qui serait uniquement donné par le bailleur, dans le cas de la prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Il ajoute que l'échéance d'un mois avant l'expiration du bail imposée au preneur pour demander sa prorogation de bail permet de prendre un compte des circonstances exceptionnelles pouvant parfois être très proches de l'échéance du bail. Cette mesure protège donc les intérêts du preneur.

Een lid merkt op dat artikel 11 van het wetsontwerp aan dat amendement tegemoet komt.

De heer Draps c.s. dient, om dezelfde redenen als die welke hierboven door de heer Mayeur zijn aangehaald, een amendement (n° 99) in tot weglating, in het derde lid, van de woorden « en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen ».

De heer Gol c.s. dient een amendement (n° 100) in ten einde de duur van de verlenging tot ten hoogste één jaar te beperken.

Het derde lid van artikel 11 biedt de vrederechter immers de mogelijkheid de duur van de verlenging naar eigen goeddunken vast te stellen.

Dat is een overdreven bevoegdheid want ze zou kunnen tot gevolg hebben dat er uiterst lange verlengingen komen die nadelig zijn voor de verhuurder, die het goed niet meer persoonlijk zou kunnen bewonen of er jarenlang geen werken meer zou kunnen uitvoeren. Bijgevolg moet een maximumduur worden vastgesteld en, aangezien het om uitzonderlijke omstandigheden gaat, is een termijn van één jaar ruim voldoende.

De Minister van Justitie gaat niet akkoord met amendement n° 20 van de heer Simons en mevrouw Vogels want, naar zijn gevoelen, mag men de verhuurder niet verplichten zijn huurder oplossingen voor te stellen met het oog op diens nieuwe huisvesting.

Overigens is hij van mening dat de verhuurder de mogelijkheid moet behouden om de huurprijs te verhogen als hij dat wenst en mits de vrederechter hem daarvoor toestemming geeft.

Ten slotte kan de verwijzing naar de hoge leeftijd, in het derde lid van artikel 11, de bejaarden in sommige gevallen benadelen maar aan de andere kant ook tot gevolg hebben dat die categorie van huurders beter beschermd wordt.

In werkelijkheid is die bepaling voor de vrederechter niet meer dan een aanwijzing dat hij bij zijn uitspraak over een eventuele verlenging van de huurovereenkomst met dat argument rekening kan houden.

In verband met amendement n° 96 van de heer Foret antwoordt de Minister aan de indiener dat in de memorie van toelichting bepaald wordt dat, als er zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen nadat de huurder zelf zijn opzegging gegeven heeft, de rechter toch nog altijd kan beslissen de betrokkene een verlenging toe te staan. Hij licht de redenen van die keuze toe. In geval van verlenging wegens uitzonderlijke omstandigheden mag men dus niet spreken van een opzegging die alleen door de verhuurder zou worden gedaan.

Hij voegt eraan toe dat de termijn van 1 maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, die de huurder in acht moet nemen om een verlenging van de huurovereenkomst te vragen, het mogelijk maakt rekening te houden met de uitzonderlijke omstandigheden die zich soms kunnen voordoen als de huurovereenkomst bijna verstreken is. Die maatregel beschermt dus de belangen van de huurder.

Un membre fait observer que le terme d'un mois avant l'expiration du bail est beaucoup trop court. Le locataire pourra attendre ainsi le dernier moment pour faire valoir ses droits à la prorogation en faisant référence à des circonstances exceptionnelles qui sont apparues antérieurement. La procédure intentée auprès du juge de paix lui permettra en outre d'occuper encore quelque temps le logement après la fin du bail.

Le Ministre répond que le juge de paix émettra sûrement un avis défavorable s'il apprend que le locataire a attendu le dernier moment pour invoquer des circonstances exceptionnelles qu'il connaissait depuis longtemps.

Le préopinant estime également que le juge de paix bénéficie d'un pouvoir décisionnel trop étendu en ce qui concerne la durée de la prorogation qu'il peut accorder ou encore la possibilité d'autoriser le bailleur à augmenter le loyer à sa guise.

Un autre membre fait observer que le locataire de mauvaise foi, qui ne veut pas quitter son logement à la fin du bail peut également entamer une procédure en justice, qui lui fera gagner du temps au-delà de la cessation de bail, sans qu'il ait besoin pour ce faire de revendiquer des circonstances exceptionnelles pour pouvoir proroger ce bail.

Un autre intervenant souligne que le fait de pouvoir renouveler la prorogation pour une période à nouveau indéterminée constitue également un excès de pouvoir attribué au juge de paix. Il conviendrait donc que le renouvellement de la prorogation ne soit accordé que pour une période bien déterminée et expressément spécifiée dans les deux derniers alinéas de l'article 11.

Le Ministre de la Justice fait observer que le texte de l'avant-projet a été modifié sur ce point, car il prévoyait en effet que le renouvellement de la prorogation soit clairement délimité dans le temps. Il estime cependant qu'il faut faire confiance au jugement raisonnable du juge de paix qui évitera sûrement des prorogations trop longues, si elles ne s'imposent pas.

Le Ministre renvoie à l'exposé des motifs en ce qui concerne les conditions de la seconde prolongation.

Un des auteurs de l'amendement n° 100 fait observer que les propositions émises par certains membres de la commission vont dans le sens de la durée de prorogation d'un an qu'il proposait.

M. Dumez dépose un amendement n° 151, qui vise à supprimer les quatrième et cinquième alinéas. L'auteur estime en effet les dispositions contenues dans ces deux alinéas contraires à la philosophie même de la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles.

L'un des co-signataires de l'amendement n° 100 fait observer que, bien qu'intéressante, la proposition contenue dans l'amendement n° 151 ne coïncide pas

Een lid merkt op dat de termijn van een maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst veel te kort is. De huurder kan dan immers tot op het laatste ogenblik wachten om zijn recht op verlenging in te roepen en daarbij verwijzen naar uitzonderlijke omstandigheden die zich eerder hebben voorgedaan. Bovendien zal ook de procedure die daarna bij de vrederechter wordt ingesteld, hem in staat stellen de woning nog een tijdje te blijven bewonen nadat de huurovereenkomst verstreken is.

De Minister antwoordt dat het oordeel van de vrederechter zeker ongunstig zal zijn indien hij verneemt dat de huurder tot het laatste ogenblik gewacht heeft om uitzonderlijke omstandigheden in te roepen die hij al lang kende.

De vorige spreker meent eveneens dat de vrederechter over een veel te ruime beslissingsbevoegdheid beschikt inzake de duur van de verlenging die hij kan toestaan of ook nog in verband met de mogelijkheid om de verhuurder toestemming te geven de huur naar eigen goeddunken te verhogen.

Een ander lid merkt op dat een huurder die te kwader trouw is en zijn woning op het einde van de huurovereenkomst niet wil verlaten, ook een gerechtelijke procedure kan beginnen om tijd te winnen na afloop van de overeenkomst. Hij hoeft daarvoor geen buitengewone omstandigheden in te roepen om zijn overeenkomst te kunnen verlengen.

Een ander lid onderstreept dat uit de mogelijkheid om een verlenging nog eens voor onbepaalde tijd te hernieuwen eveneens blijkt dat de vrederechter overdreven veel macht heeft. Hernieuwing van verlenging zou dan ook uitsluitend voor een welbepaalde tijd mogen worden toegestaan, die bovendien uitdrukkelijk in de laatste twee leden van artikel 11 zou moeten worden gespecificeerd.

De Minister van Justitie merkt op dat de tekst van het voorontwerp ter zake werd gewijzigd, aangezien het voorontwerp wel degelijk bepaalde dat de hernieuwing van de verlenging duidelijk in de tijd moest worden beperkt. Hij meent evenwel dat men vertrouwen moet hebben in het redelijke oordeel van de vrederechter, die er in ieder geval voor zal zorgen dat de verlenging niet onnodig wordt toegestaan.

De Minister verwijst naar de memorie van toelichting voor wat betreft de voorwaarden van de tweede verlenging.

Een van de indieners van amendement n° 100 wijst erop dat de door sommige leden van de Commissie gedane voorstellen aansluiten bij het zijne, namelijk verlenging voor de duur van één jaar.

De heer Dumez dient een amendement n° 151 in, dat het vierde en het vijfde lid wil weglaten. De indiener vindt immers dat de bepalingen van beide leden in tegenspraak zijn met de het doel van de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden.

Een van de mede-ondertekenaars van amendement n° 100 merkt op dat hoewel het voorstel van amendement n° 151 het overwegen waard is, zulks toch niet in

avec les dispositions de l'article 1759*bis* du Code civil, aux termes duquel la durée de la prorogation ne peut excéder un an (ce que prévoit également l'amendement n° 100).

Un membre rappelle que l'article 13, 8°, du projet abroge précisément l'article 1759*bis* du Code civil : il n'y a donc aucune raison de vouloir que l'article 11 ici proposé coïncide avec l'article 1759*bis* du Code civil.

Le Ministre attire l'attention sur le fait que l'actuel article 1759*bis* du Code civil permet un nombre illimité de renouvellements de la prorogation du bail par le juge, ce qui peut conduire à des abus.

Le membre déclare que la formule qui permet plusieurs renouvellements de la prorogation, cette dernière étant chaque fois limitée à un an, est préférable, car cette formule permet au pouvoir judiciaire de procéder à un contrôle régulier du bien-fondé du motif de « circonstances exceptionnelles ».

M. Dumez retire son amendement. Cet amendement est toutefois repris par *M. Draps*.

*
* *

Les amendements n°s 96 (*M. Foret et consorts*), 97 et 98 (*M. Gol et consorts*), 99 (*M. Draps et consorts*), 100 (*M. Gol et consorts*) et 20 (*Mme Vogels*) sont successivement rejetés par 16 voix contre une.

L'amendement n° 151, repris par *M. Draps* est rejeté par 15 voix contre une et une abstention.

L'article est adopté par 15 voix contre une et une abstention.

Section II (nouvelle)

« Art. 12 »

Cet article ne fait l'objet d'aucun commentaire.
L'article est adopté par 16 voix contre une.

« Art. 13(nouveau)

L'amendement n° 101 de M. van Weddingen et consorts vise à ajouter un article 13, disposant que « à défaut de dispositions décretales contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne et à la Région bruxelloise, les dispositions de la (nouvelle) section (II) s'appliquent également au logement social ».

L'un des auteurs déclare que doctrine et jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement : tantôt c'est le droit

overeenstemming is met het bepaalde in artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek, met name dat de verlenging de duur van één jaar niet mag overschrijden; amendement n° 100 stelt dezelfde duur in uitzicht.

Een lid wijst er op dat artikel 13, 8°, van het ontwerp precies artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek opheft. Het heeft dus geen zin het hier voorgestelde artikel 11 met artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek in overeenstemming te willen brengen.

De Minister vestigt de aandacht op het feit dat de rechter krachtens artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek de verlenging van de huurovereenkomst onbeperkt kan hernieuwen, wat tot misbruiken kan leiden.

Het lid vindt de regeling volgens welke de verlenging verscheidene keren kan worden hernieuwd verkieslijker omdat die verlenging altijd tot één jaar beperkt blijft. De rechter kan aldus regelmatig nagaan of de « buitengewone omstandigheden » wel gegrond zijn.

De heer Dumez trekt zijn amendement in; het wordt echter door *de heer Draps* overgenomen.

*
* *

De amendementen n°s 96 (van de heer *Foret c.s.*), 97 en 98 (van de heer *Gol c.s.*), 99 (van de heer *Draps c.s.*) en 100 (van de heer *Gol c.s.*) en 20 (van *Mevr. Vogels*) worden achtereenvolgens verworpen met 16 tegen 1 stem.

Het door de heer *Draps* overgenomen amendement n° 151 wordt verworpen met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met 15 tegen 1 stem en 1 onthouding.

Afdeling II (nieuw)

« Art. 12 »

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.
Het wordt aangenomen met 16 tegen 1 stem.

« Art. 13 (nieuw)

Amendement n° 101 van de heer van Weddingen c.s. voegt een artikel 13(*nieuw*) toe, luidend als volgt : « Bij ontstentenis van andersluidende decreetsbepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Gewest zijn de bepalingen van de (nieuwe) afdeling (II) eveneens van toepassing op de sociale woningen. »

Een van de indieners verklaart dat zowel de rechtsleer als de rechtspraak op het tweeslachtige karakter wijzen van de rechtsverhouding tussen de huurders van een sociale woning en de erkende huisvestings-

commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux qui sont applicables.

Après avoir rappelé que la mission de la Société nationale de logement et des sociétés agréées constitue un service public et que le service public représenté par la mise en location d'habitations sociales est régi en premier lieu par le Code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971, l'auteur passe en revue la répartition actuelle des compétences en ces matières (cf. Doc. n° 1357/4, pp. 55 et 56), pour souligner que, pour les frais et charges imposés aux locataires sociaux, aucun pouvoir réglementaire n'a été attribué au Roi et aux Exécutifs régionaux par l'article 31 du Code du logement; par conséquent, il y a lieu de s'en référer au droit commun du bail à loyer.

L'auteur souligne qu'il n'y a aucune raison pour que les locataires des logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé.

D'autres membres déclarent ne pas contester ce dernier argument, mais s'interrogent sur la compétence du législateur national en la matière.

L'auteur renvoie à la réponse du Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice à la question n° 115 de Mme Delruelle-Ghobert relative au régime juridique de la caution locative dans le logement social (*Bulletin des Questions et réponses du Sénat*, 7 août 1990 (n° 43), p. 2014), où il est déclaré que, « à défaut de décret régional applicable à cette matière, il y a lieu de se référer aux arrêtés pris par les exécutifs et les ministres régionaux chacun en ce qui le concerne. (...) Or, pour les Régions wallonne et bruxelloise, « l'article 1752bis du Code civil relatif à la garantie locative, (...) rendu indirectement applicable à ces contrats types, est impératif et prohibe quant au fond l'application de l'article 8 du contrat type de la Région bruxelloise et de l'article 9 du contrat type de la Région wallonne.

Le Ministre en concluait que, « dans l'état actuel de la réglementation en vigueur dans ces deux Régions, l'article 1752bis du Code civil s'applique aux contrats de bail conclus avec les locataires des logements sociaux situés en Wallonie et à Bruxelles ».

D'autres membres se déclarent non convaincus par cet argument. Ils craignent d'autre part qu'il y ait là une tentative pour établir une hiérarchie des normes, avec laquelle ils ne peuvent marquer leur accord.

Enfin, *l'un d'entre eux* attire l'attention sur le problème susceptible de se poser dans le cas — de plus en plus fréquent — de mise en vente de loge-

maatschappij, want nu eens is het gemeen recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Na in herinnering te hebben gebracht dat de Nationale Huisvestingsmaatschappijen de erkende maatschappijen een opdracht als openbare dienst hebben en de openbare dienst bestaande in het verhuren van sociale woningen in de eerste plaats wordt beheerst door de Huisvestingscode in bijlage bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, schetst de auteur de huidige bevoegdheidsverdeling voor die aangelegenheden (cf. Stuk n° 1357/4, blz. 55 en 56). Hij wijst erop dat artikel 31 van de Huisvestingscode de Koning en de Gewestexecutieven geen enkele regelgevende bevoegdheid verleent in verband met de kosten en lasten die aan huurders van sociale woningen worden opgelegd; bijgevolg moet naar het gemeen recht betreffende de huishuur worden verwezen.

De indiener wijst erop dat er geen enkele reden is waarom huurders van sociale woningen minder goed beschermd zouden zijn dan huurders uit de particuliere sector.

Andere leden verklaren dat argument niet te betwisten, maar stellen toch vragen naar de bevoegdheid van de nationale wetgever ter zake.

De indiener verwijst naar het antwoord van de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie op vraag n° 115 van mevrouw Delruelle-Ghobert over de juridische regeling inzake de borgsom voor sociale huurwoningen (*Bulletin van Vragen en Antwoorden - Senaat* - 7 augustus 1990 (n° 43) blz. 2014), waarin wordt verklaard dat: « aangezien ter zake geen gewestdecreet van toepassing is, moet worden verwezen naar de besluiten die de executieven en de ministers van de Gewesten, ieder wat hen betreft, hebben genomen. (...) Welnu, voor het Waalse en het Brusselse Gewest is artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurwaarborg, dat op deze wijze onrechtstreeks van toepassing wordt op die type-huurovereenkomsten, evenwel een bepaling van dwingend recht en verbiedt het, wat het wezen van de zaak betreft, de toepassing van artikel 8 van de type-huurovereenkomst van het Brusselse Gewest en van artikel 9 van de type-huurovereenkomst van het Waalse Gewest.

Uit het voorgaande besluit de Minister derhalve « dat op grond van de thans in die twee Gewesten geldende regeling, artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is op de huurovereenkomsten gesloten met huurders van sociale woningen gelegen in Wallonië en Brussel. »

Andere leden verklaren dat dat argument hen niet kan overtuigen. Zij vrezen bovendien dat het een poging is om een normenhierarchie in te voeren, waarmee zij het onmogelijk eens kunnen zijn.

Tot slot vestigt een van hen nog de aandacht op de problemen die de verkoop van sociale woningen — wat steeds vaker gebeurt — zou kunnen meebrengen.

ments sociaux. Certes, jusqu'à présent, les sociétés concernées ont vendu ces logements à leurs occupants, mais il n'y a pas d'obligation à ce sujet; or, en l'absence de baux enregistrés, les locataires des logements sociaux ne sont guère protégés.

*
* *

A propos de l'amendement n° 101, *le Ministre* fait valoir que celui-ci pose un problème de compétences, même s'il paraît logique sur le plan du fond. En effet, à défaut de dispositions spécifiques et dérogations prises en matière de logement social, il est normal que le droit commun s'applique à cette même matière.

Le Ministre précise toutefois que le sujet n'a jamais été tranché ni dans le cadre de la loi provisoire, ni du côté des Régions. La question est de savoir si celles-ci peuvent, même si cela n'est pas expressément prévu dans leurs décrets, invoquer la non-application du Code civil. Dans l'intérêt général, il serait intéressant de pouvoir appliquer, la présente législation au logement social.

Un membre observe que son amendement n° 152 répond aux remarques formulées par le Ministre. Même si le législateur régional a une compétence spécifique pour certaines matières (accessibilité du logement, taux du loyer, ...), il y a des domaines où le législateur national demeure compétent (par exemple : vente de l'immeuble, ...).

Le Ministre estime que si une société de logement vend à un particulier, il lui paraît que l'acquéreur doit pouvoir être protégé par la loi.

L'intervenant précédent ajoute qu'une société de logement peut, par exemple, mettre dans ses statuts que la vente peut se faire prioritairement à l'occupant. Si elle ne le met pas, c'est le droit commun qui s'applique.

L'orateur suivant plaide pour une grande prudence lorsqu'on aborde cette problématique. Il rappelle que les relations entre les sociétés de logement et les locataires sont régies par des règles spécifiques. Ces relations ne sont d'ailleurs pas contractuelles et sont plutôt comparables à celles qui s'établissent entre une institution publique et ses clients.

Ainsi, le montant du loyer peut être adapté unilatéralement par voie réglementaire. De même, les conditions d'accès ou de fin de contrat, de fixation ou d'évaluation du prix, les droits réciproques en matière d'entretien, sont réglés spécifiquement. Si bien que l'on peut se demander quels éléments de cette relation échappent encore à cette réglementation spécifique.

Si tel est encore le cas, il faut laisser à la jurisprudence la possibilité d'évaluer si les dispositions du Code civil sont alors d'application.

Un membre estime qu'il faut être prudent à cet égard. Si l'on retient l'amendement n° 152, on rend applicable l'article 12 et donc le caractère impératif de toutes les dispositions de la section II, cela signifierait

Tot nu toe hebben de betrokken maatschappijen de woningen uitsluitend aan de bewoners ervan verkocht, maar er bestaat ter zake geen enkele verplichting. Bij ontstentenis van een geregistreeerde huurovereenkomst zijn huurders van sociale woningen evenwel nauwelijks beschermd.

*
* *

De Minister stelt dat voor amendement n° 101 een bevoegdheidsprobleem rijst, zelfs al lijkt de inhoud logisch. Zonder specifieke en afwijkende bepalingen op het stuk van de sociale huisvesting, is het immers duidelijk dat het gemeen recht ook in deze aangelegenheid van toepassing is.

De Minister preciseert echter dat de voorlopige wet noch de Gewesten dit aspect ooit hebben aangesneden. De vraag is of de Gewesten de niet-toepassing van het Burgerlijk Wetboek kunnen invoeren, ook al bepalen hun decreten dat niet uitdrukkelijk. Het ware in het algemeen belang nuttig mocht deze wetgeving kunnen worden toegepast op de sociale huisvesting.

Een lid merkt op dat zijn amendement n° 152 in overeenstemming is met de opmerkingen van de Minister. Ook al heeft de Gewestelijke wetgever eigen bevoegdheden voor bepaalde materies (toelating tot de woning, huurprijzen, ...), toch blijft de nationale wetgever bevoegd om bijvoorbeeld de verkoop van het goed te regelen.

De Minister meent dat indien de huisvestingsmaatschappij aan een privé-persoon een goed verkoopt, de koper wettelijke bescherming moet kunnen krijgen.

De vorige spreker voegt eraan toe dat een huisvestingsmaatschappij in de eigen statuten bijvoorbeeld kan bepalen dat bij een verkoop de bewoner voorrang krijgt. Zonder die bepaling is het gemeen recht van toepassing.

De volgende spreker wenst dat vraagstuk met uiterste behoedzaamheid aan te pakken. Hij wijst erop dat er specifieke bepalingen zijn die de betrekkingen tussen huisvestingsmaatschappij en huurder regelen. Het zijn overigens geen contractuele betrekkingen, ze zijn eerder vergelijkbaar met betrekkingen tussen een openbare instelling en haar klanten.

De huurprijs kan aldus eenzijdig bij reglement worden aangepast. Er is eveneens een specifieke regeling voor de voorwaarden inzake toelating of einde van de overeenkomst, vaststelling of evolutie van de huurprijs, of nog wederzijdse rechten aangaande onderhoud. Men kan zich haast afvragen welke aspecten van die betrekkingen nog niet in die specifieke regeling werden opgenomen.

Indien dat zo is, moet de rechter nog kunnen oordelen of de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dan van kracht zijn.

Een lid is van oordeel dat men hier voorzichtig moet zijn. Indien amendement n° 152 wordt aangenomen, wordt artikel 12 van kracht en worden bijgevolg alle bepalingen van afdeling II van dwingende aard, wat

donc, apparemment, que les règles différentes prévues par une société de logement social, conformément au droit régional, seraient éliminées par ces dispositions du droit civil ?

S'il n'y a rien à ce sujet ni dans la législation régionale, ni dans les conventions établies par les sociétés de logement social conformément au droit régional, l'orateur est d'avis que le droit civil peut être invoqué. Le rapport entre le locataire et le bailleur qui n'est pas réglé par les deux éléments précités, peut s'apprécier par rapport au droit civil : mais, nonobstant l'article 12 du projet en discussion, c'est et cela restera à titre supplétif.

L'orateur suivant s'associe aux remarques des deux préopinants. Il lui semble difficile d'improviser dans une matière si délicate. Rien que la fixation du montant d'un loyer de ce type suscite déjà bien des problèmes. Le contrat qui lie le locataire à la société de logement social n'est pas de la même nature que celui visé par la présente législation.

Le Ministre constate que la tendance est à un réjet des amendements. De cet éventuel rejet, il ne faudrait cependant pas conclure que le Code civil n'est, par définition, aucunement applicable aux contrats signés en matière de logement social. Il est d'ailleurs juridiquement incorrect de parler de logement social, puisqu'il s'agit en réalité de contrats conclus par les sociétés agréées par les Sociétés régionales.

Ce rejet est plutôt motivé par le brouillard qui entoure le partage des compétences en ce domaine et par l'argument selon lequel, dans le domaine des compétences du législateur national, la loi nationale s'applique même aux logements sociaux sans qu'il soit nécessaire de le préciser.

Un membre rappelle qu'aux termes de l'article 1712 du Code civil, « les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers ». Ces baux ne relèvent pas de l'intérêt particulier mais de l'intérêt général.

Le Ministre fait valoir que les biens de ces sociétés ne sont ni des biens nationaux, ni des biens régionaux. Il s'agit de sociétés anonymes et donc de propriétaires privés.

Le même intervenant se demande ce qui se passe en cas de vente à un particulier.

Le Ministre lui répond que la présente législation est alors applicable, si le bien loué du fait de cette vente quitte le secteur du « logement social ».

L'auteur de l'amendement n° 152 se déclare satisfait des réponses fournies par le Ministre. Il indique toutefois qu'il y a deux types de vente pour les logements sociaux : la vente à l'occupant ou à celui qui offre le plus.

dus blijkbaar betekent dat de regels die een huisvestingsmaatschappij overeenkomstig het gewestelijk recht vaststelt door bepalingen van het burgerlijk recht niet gedaan worden.

Spreker is van oordeel dat men het burgerlijk recht kan invoeren indien het gewestelijk recht of de overeenkomsten die de huisvestingsmaatschappijen overeenkomstig dat regionale recht opstellen, in dat verband niets bepalen. De verhouding tussen huurder en verhuurder, die niet door beide bovenvermelde elementen wordt geregeld, kan aan het burgerlijk recht getoetst worden maar in weerwil van artikel 12 van dit ontwerp is en blijft dat een aanvullende regel.

De volgende spreker sluit zich bij de opmerkingen van beide vorige sprekers aan. Hij is van oordeel dat men moeilijk in een zo delicate materie kan improviseren. Alleen al het vaststellen van een dergelijke huurprijs brengt heel wat moeilijkheden mee. De overeenkomst die de huurder met een huisvestingsmaatschappij sluit, is niet dezelfde als de door deze wet bedoelde overeenkomsten.

De Minister stelt vast dat er een tendens bestaat om de amendementen te verwerpen. Daaruit mag men echter niet besluiten dat het Burgerlijk Wetboek per definitie niet van toepassing is op de overeenkomsten die worden aangegaan inzake de sociale huisvesting. Juridisch gaat het overigens niet om sociale huisvesting, wel om contracten gesloten door maatschappijen die door de Gewestelijke maatschappijen worden erkend.

Die verwerping wordt veeleer veroorzaakt door de onduidelijkheid rond de bevoegdheidsverdeling ter zake en door het argument luidens hetwelk op het gebied van de bevoegdheden van de nationale wetgever, de nationale wet van toepassing is, zelfs op de sociale woningen, zonder dat zulks hoeft te worden gepreciseerd.

Een lid herinnert eraan dat luidens artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek, « de verhuring van de goederen van de Staat, van de gemeenten en van de openbare instellingen aan bijzondere reglementen is onderworpen ». Niet het particulier, wel het algemeen belang geldt voor die verhuring.

De Minister merkt op dat de goederen van die maatschappijen nationale noch gewestelijke goederen zijn. Het gaat om naamloze vennootschappen en derhalve om private eigenaars.

Dezelfde spreker vraagt zich af wat er gebeurt bij verkoop aan een particulier.

De Minister antwoordt dat de huidige wet van toepassing is, als het verhuurde goed ingevolge die verkoop uit de sector van de « sociale huisvesting » verdwijnt.

De indiener van amendement n° 152 verklaart genoeg te kunnen nemen met de door de Minister verschaft antwoorden. Toch wijst hij erop dat sociale woningen op twee manieren kunnen worden verkocht : verkoop aan de bewoner of verkoop aan de meestbiedende.

Il se peut d'ailleurs également parfois que des points d'un contrat de location de ce type soient contradictoires avec la présente loi. Le locataire d'un logement social semble donc bénéficier d'une moins bonne protection que les autres locataires, alors qu'en principe, il est socialement le plus faible. C'est le but primordial visé par son amendement que de lui assurer une protection au moins égale à celle des autres locataires. Cette absence de protection est pour le moins préoccupante.

Le Ministre concède que dans beaucoup de cas, les gens qui occupent les logements sociaux sont effectivement moins bien protégés que par la législation à l'examen. Dans la mesure où les Régions restent dans le domaine de leurs compétences, il appartiendra au juge, éventuellement par la voix d'une question préjudicielle, d'apprécier si la disposition prévue dans le contrat respecte bien la latitude qui est donnée à ces Régions, dans le cadre de la compétence qui leur est conférée par la loi spéciale.

Si la société de logement social s'est fondée sur une compétence régionale qui n'existe pas pour imposer des conditions illégales par rapport au Code civil, le juge aura le pouvoir de ne pas les appliquer.

Le même membre déplore qu'il faille attendre une éventuelle question préjudicielle pour être fixé en la matière. Il serait préférable que le législateur demande au Conseil d'Etat de se prononcer a priori.

Un autre intervenant relève que lorsque le bien « social » est vendu, les dispositions de la présente législation deviennent applicables. C'est effectivement le cas si le logement social est cédé au locataire du moment. Mais quid lorsqu'il est vendu à un tiers ?

Il n'est, en effet, pas possible que le contrat de logement social soit modifié unilatéralement par la société pour devenir un simple contrat de location. Il y a ici un conflit entre deux constructions juridiques différentes. Le locataire s'en trouve irrémédiablement lésé.

Le Ministre précise que si la société vend à l'occupant, il n'y a aucun problème puisque le contrat de location disparaît. Si elle le vend à un tiers, au moment de la transmission, le locataire n'est plus locataire social et peut donc bénéficier des dispositions de la loi en projet.

Un membre lui rétorque que la difficulté réside dans le fait que le locataire n'aura pas fait enregistrer son bail. Au moment de la vente, il n'est donc pas protégé aux conditions de l'article 9.

Un autre orateur fait valoir que la présente discussion démontre la nécessité de revoir en profondeur la problématique du logement social.

L'intervenant suivant fait observer qu'il est indiqué de prendre des ordonnances régionales qui interdisent

Soms zijn bepaalde punten van een dergelijke huurovereenkomst in strijd met deze wet. De huurder van een sociale woning geniet dus blijkbaar minder bescherming dan de andere huurders, terwijl hij in principe degene is die zich in de zwakste sociale positie bevindt. Hoofddoel van het amendement is dan ook deze huurders ten minste dezelfde bescherming te bieden als de overige huurders. Het feit dat dat niet zo is, is op zijn minst zorgwekkend te noemen.

De Minister geeft toe dat de bewoners van sociale woningen in vele gevallen inderdaad minder goed beschermd zijn dan in de voorliggende wet. Voor zover de Gewesten binnen de perken van hun bevoegdheden blijven, wordt het aan de rechter overgelaten om eventueel via een prejudiciële vraag, te beoordelen of de in de overeenkomst opgenomen bepaling de vrijheid van handelen eerbiedigt waarover de Gewesten beschikken binnen het raam van de bevoegdheden die hun zijn toegekend door de bijzondere wet tot hervorming der instellingen.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij steunt op een onbestaande gewestelijke bevoegdheid om voorwaarden op te leggen die afbreuk doen aan het Burgerlijk Wetboek, is de rechter bevoegd om de toepassing van die voorwaarden te weigeren.

Hetzelfde lid betreurt dat er eerst een prejudiciële vraag moet komen, vooraleer iets kan worden gedaan. De wetgever zou beter eerst het advies van de Raad van State vragen.

Volgens *een andere spreker* worden de bepalingen van deze wet van toepassing als de « sociale » woning wordt verkocht. Dat is zeker het geval indien de sociale woning aan de huurder wordt verkocht, maar geldt dat ook voor verkoop aan een derde ?

De huisvestingsmaatschappij kan immers niet eenzijdig besluiten om een overeenkomst waarbij iemand de beschikking krijgt over een sociale woning om te vormen tot een gewone huurovereenkomst. Twee verschillende rechtsconstructies staan hier haaks op elkaar en de huurder is daarvan het slachtoffer.

De Minister verduidelijkt dat er geen probleem rijst wanneer de maatschappij het goed aan de bewoner verkoopt, aangezien de huurovereenkomst gewoon niet langer bestaat. Indien zij evenwel aan derden verkoopt, is de huurder op het ogenblik van de overdracht niet langer huurder van een sociale woning en gelden bijgevolg de bepalingen van het ter bespreking liggende wetsontwerp.

Een lid repliceert dat moeilijkheden vooral voorkomen omdat de huurder zijn overeenkomst niet heeft laten registreren. Op het ogenblik van de verkoop wordt de huurder dan immers niet door de bepalingen van artikel 9 beschermd.

Een andere spreker wijst erop dat uit deze bespreking blijkt dat het sociale huisvestingsprobleem duidelijk aan herziening toe is.

De volgende spreker merkt op dat de Gewesten in een ordonnantie zouden moeten vastleggen dat een

ent la vente d'un logement social à quelqu'un d'autre que l'occupant.

*
* *

Se référant à la longue discussion, un membre demande que le Conseil d'Etat soit consulté à propos de l'amendement n° 101, même s'il est imparfait dans sa formulation.

La Commission s'oppose à cette consultation par 14 voix contre 2.

L'amendement n° 101 de M. van Weddingen et consorts est rejeté par 14 voix contre 2.

L'amendement n° 152 de M. Simons est rejeté par 14 voix contre 2.

La Section II (*nouvelle*) est adoptée à l'unanimité.

Art. 3

L'article 3 tend à compléter l'article 215, § 2, deuxième alinéa, du Code civil, par une disposition qui prévoit que chacun des époux ne peut se prévaloir de la nullité du congé, de la notification ou de l'exploit qui n'émane pas de lui ou qui ne lui a pas été adressé qu'à la condition qu'il démontre que le bailleur avait connaissance de leur mariage.

M. Gol et consorts présentent un amendement (n° 102) tendant à préciser que les époux ne pourront se prévaloir de la nullité que s'ils ont avisé le bailleur, par lettre recommandée à la poste, de la modification de leur état civil.

L'auteur estime que la preuve que le bailleur avait connaissance du mariage est difficile à établir et qu'elle sera en outre toujours douteuse. La solution proposée par l'amendement permettrait de mettre fin à toute insécurité juridique en la matière.

Un membre estime que cet amendement limite les possibilités du locataire de prouver que le bailleur avait connaissance de son mariage.

Le Ministre estime qu'il n'y a pas de sens à prévoir que le bailleur doit être informé du mariage par lettre recommandée.

Mais rien ne s'oppose à ce que le locataire prenne volontairement cette initiative s'il souhaite posséder une preuve formelle.

M. Draps et consorts présentent un amendement (n° 103) tendant à remplacer le texte de l'article 3 par la formulation proposée par le Conseil d'Etat.

Le Ministre déclare qu'il n'a aucune objection à formuler en ce qui concerne le contenu de cet amendement, mais que la formulation proposée par le Conseil d'Etat contient une double négation et que c'est pour cette raison qu'elle n'a pas été retenue. Le texte du projet de loi lui paraît beaucoup plus clair.

sociale woning uitsluitend aan de bewoner ervan mag worden verkocht.

*
* *

Gelet op de lange en ingewikkelde bespreking wenst een lid dat het advies van de Raad van State wordt ingewonnen over amendement n° 101, ook al zijn de bewoordingen ervan niet altijd erg goed gekozen.

Dat verzoek wordt door de Commissie verworpen met 14 tegen 2 stemmen.

Amendement n° 101 van de heer van Weddingen c.s. wordt verworpen met 14 tegen 2 stemmen.

Amendement n° 152 van de heer Simons wordt verworpen met 14 tegen 2 stemmen.

Afdeling II (*nieuw*) wordt eenparig aangenomen.

Art. 3

Artikel 3 strekt ertoe artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, aan te vullen met een bepaling waarin wordt gestipuleerd dat iedere echtgenoot de nietigheid van de opzegging, van de kennisgeving of van het exploit, die niet van hem is uitgegaan of die niet aan hem werd toegezonden, enkel en alleen kan inroepen indien hij aantoonst dat de verhuurder kennis had van het huwelijk.

De heer Gol c.s. dient een amendement n° 102 in ertoe strekkend te preciseren dat de echtgenoten de nietigheid slechts kunnen inroepen indien zij de verhuurder bij een ter post aangetekende brief de wijziging van hun burgerlijke staat hebben medegedeeld.

Volgens de indier is het bewijs dat de verhuurder kennis had van het huwelijk moeilijk te leveren en zal het bovendien altijd twijfelachtig zijn. De door het amendement voorgestelde oplossing zou elke rechts-onzekerheid dienaangaande kunnen voorkomen.

Een lid is van oordeel dat hierdoor de mogelijkheden van de huurder om aan te tonen dat de verhuurder op de hoogte was van het huwelijk, worden beperkt.

Volgens de Minister heeft het geen zin de verplichting in te voeren dat de verhuurder met een aangetekende brief in kennis moet zijn gesteld van het huwelijk.

De huurder kan wel van die mogelijkheid gebruik maken indien hij over een afdoend bewijs wenst te beschikken.

De heer Draps c.s. dient een amendement (n° 103) in ertoe strekkend de tekst van artikel 3 te vervangen door de door de Raad van State voorgestelde formulering.

De Minister antwoordt dat er inhoudelijk geen enkel probleem is maar dat de formulering van de Raad van State een dubbele negatie bevat en om die reden niet werd weerhouden. De tekst van het wetsontwerp lijkt hem veel duidelijker.

A la suite de ces explications, l'amendement n° 103 est retiré par son auteur.

M. Dumez présente un amendement (n° 154) tendant à remplacer le mot « actes » par le mot « documents ».

L'auteur souligne que le mot « actes » se rapporte aux « congés, modifications et exploits » visés à l'article 215, § 2, du Code civil. Le mot « documents » a une portée plus large et plus neutre et convient mieux dans le contexte de la disposition à l'examen. Les congés et modifications ne peuvent être considérés comme des « actes », au sens strict du terme.

Un autre membre estime que le texte français ne doit pas être modifié. Selon lui, une lettre recommandée est un « acte ».

*
* *

L'amendement n° 102 de M. Gol et consorts est rejeté à l'unanimité.

L'amendement n° 154 de M. Dumez est adopté à l'unanimité.

L'article 3 est adopté à l'unanimité.

Art. 4

L'amendement n° 104 de M. Gol et consorts (Doc. n° 1357/4) vise à remplacer le texte existant. La nouvelle rédaction tient compte de la remarque formulée par le Conseil l'Etat.

L'amendement n° 104 de M. Gol est rejeté par 13 voix.

L'amendement n° 169 du Gouvernement, qui avait déjà été examiné lors de la discussion de l'article 4 de la nouvelle section II (voir supra), est adopté à l'unanimité.

L'article 4, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 5

L'amendement n° 153 de M. Lagasse vise à ajouter dans cet article un 3° rédigé comme suit :

« 3° Un sixième alinéa est ajouté :

« Lorsqu'en cours de bail, le loyer a été révisé, par convention ou par décision judiciaire, une adaptation ultérieure ne peut être appliquée qu'après une année et par référence à l'indice des prix du mois qui précède celui où la révision du loyer a eu lieu. » »

Cet amendement propose une troisième modification et amélioration de l'article 1728 du Code civil. Il vise à rencontrer l'hypothèse où l'on touche au montant de loyer en cours de bail. Dans la section II, les

Amendement n° 103 wordt vervolgens door de indiener ingetrokken.

De heer Dumez dient een amendement (n° 154) in ertoe strekkend het woord « stukken » te vervangen door het woord « documenten ».

De indiener wijst erop dat het woord « stukken » betrekking heeft op de « opzeggingen, kennisgevingen en exploten » waarvan sprake in artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek. Het woord « documenten » is ruimer en neutraler en past beter in deze context. In de enge zin van het woord kunnen opzeggingen en kennisgevingen niet als « stukken » bestempeld worden.

Een ander lid is van mening dat de Franse tekst niet moet worden aangepast. De aangetekende brief kan wel als een « acte » worden gekwalificeerd.

*
* *

Amendement n° 102 van de heer Gol c.s. wordt eenparig verworpen.

Amendement n° 154 van de heer Dumez wordt eenparig aangenomen.

Artikel 3 wordt eenparig aangenomen.

Art. 4

Amendement n° 104 van de heer Gol c.s. (Stuk n° 1357/4) beoogt de vervanging van de huidige tekst. De nieuwe formulering houdt rekening met de door de Raad van State gemaakte opmerking.

Amendement n° 104 van de heer Gol wordt verworpen met 13 stemmen.

Het amendement n° 169 van de Regering dat reeds besproken werd naar aanleiding van de bespreking van artikel 4 van de nieuwe afdeling II, (zie supra) wordt eenparig aangenomen.

Artikel 4, zoals gewijzigd, wordt eenparig aangenomen.

Art. 5

Amendement n° 153 van de heer Lagasse heeft tot doel dit artikel met een als volgt luidend 3° aan te vullen :

« 3° Een zesde lid wordt toegevoegd :

« Indien de huurprijs tijdens de huurovereenkomst bij overeenkomst of bij rechterlijke beslissing wordt herzien, kan een volgende aanpassing pas na een jaar worden toegepast en moet op dat ogenblik worden verwezen naar het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de herziening van de huurprijs heeft plaatsgevonden. » »

Dit amendement behelst een derde wijziging en verbetering van artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Het beoogt te voorzien in het geval waarbij de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst

articles 7 et 11 laissent au juge la possibilité de modifier le loyer. Cette modification ne surviendra pas nécessairement le jour de l'anniversaire de l'entrée dans les lieux.

Il semble donc opportun que lorsqu'on a procédé à une nouvelle adaptation du loyer, par convention ou par décision du juge, on applique la règle générale énoncée à l'article 1728bis à partir de cette date. Il faut alors également prendre comme référence l'indice du mois qui précède l'adaptation.

Le Ministre fait valoir que l'argumentation développée lui semble logique. Toutefois, l'adoption de l'amendement risque d'entraîner des difficultés, puisque la date d'anniversaire du bail ne sera plus la même en ce qui concerne la durée qu'en ce qui concerne l'indexation.

L'auteur de l'amendement précise qu'il est normal que l'indexation tienne compte de la date de la décision judiciaire.

Le Ministre répond qu'au regard de l'article 7, le nouveau loyer ne peut entrer en vigueur qu'au début d'un triennat.

L'intervenant précédent indique que son amendement contient en fait deux éléments différents : la date anniversaire de la fixation du nouveau loyer et l'utilisation de l'indice du mois qui précède la décision judiciaire pour l'application de la formule au lieu de l'indice du mois qui précède la jouissance du bien.

Le Ministre estime qu'il convient de s'en remettre sur ce point à la sagesse du juge qui tiendra compte de ces éléments. Il rappelle qu'en application de l'article 7, le loyer révisé produit ses effets à partir du premier jour d'un nouveau triennat.

Si la révision résulte d'un accord des parties, il appartient à chacune d'elles d'intégrer cette donnée parmi les éléments de la négociation. Il rappelle que s'il y a convention, la négociation aura permis à chacun d'intégrer les données de celle-ci. S'il y a décision judiciaire, la modification intervient à la fin du triennat pour ce qui concerne le cas visé à l'article 7.

L'article 11 peut également s'appliquer pour la prorogation pour circonstances exceptionnelles; dans ce cas, la règle proposée aboutirait à une certaine confusion.

Enfin, *le Ministre* estime que le changement de la date anniversaire, qui ne serait plus la même pour le bail que pour le loyer, compliquerait inutilement les choses et ne présenterait qu'un intérêt relativement faible. En conséquence, *le Ministre* plaide pour le maintien du texte initial, qui a le mérite de la clarté.

wordt gewijzigd. Op grond van afdeling II, artikelen 7 en 11, heeft de rechter de mogelijkheid de huurprijs te wijzigen. Deze wijziging hoeft niet noodzakelijk in te gaan op de dag waarop de ingebruikneming van de woning verjaart.

Derhalve lijkt het wenselijk dat, indien de huurprijs bij overeenkomst dan wel bij rechterlijke beslissing opnieuw wordt aangepast, de in artikel 1728bis opgenomen algemene regel vanaf die datum van toepassing is. Het indexcijfer van de maand vóór de aanpassing moet dan ook als refertecijfer gelden.

De Minister acht de in het amendement gevolgde redenering logisch. Aanneming van het amendement kan evenwel tot moeilijkheden leiden, aangezien voor de huurtermijn en voor de indexering een verschillende datum van verjaring van de huurovereenkomst zal gelden.

De indiener van het amendement wijst erop dat het normaal is dat bij de indexering rekening wordt gehouden met de datum van de rechterlijke beslissing.

De Minister antwoordt dat, gelet op artikel 7, de nieuwe huurprijs pas bij het begin van een nieuwe driejarige periode in werking kan treden.

De vorige spreker brengt onder de aandacht dat zijn amendement in feite twee verschillende aspecten omvat, met name de datum waarop de vaststelling van de nieuwe huurprijs verjaart, alsmede de bepaling volgens welke wordt uitgegaan van het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de beslissing om de indexformule te hanteren, in plaats van het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de ingenottreding van het goed.

De Minister meent dat men ter zake moet vertrouwen op de wijsheid van de rechter, die rekening zal houden met die aspecten. Hij herinnert eraan dat, met toepassing van artikel 7, de herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van een nieuwe driejarige periode.

Is de herziening het gevolg van een akkoord onder partijen, dan zal elk van hen daarmee rekening houden als een element van de onderhandeling. Hij herinnert eraan dat, indien er een overeenkomst is, beide partijen bij de onderhandeling de gelegenheid hebben gehad met de daarin opgenomen bedingen rekening te houden. Voor het in artikel 7 bedoelde geval wordt de wijziging van kracht ingevolge een eventuele rechterlijke beslissing aan het einde van de driejarige periode.

Artikel 11 kan eveneens van toepassing zijn op de verlenging wegens buitengewone omstandigheden; in dat geval zou de voorgestelde regel tot enige verwarring leiden.

Ten slotte meent *de Minister* dat de verandering van de verjaardatum, die voor de huurovereenkomst niet meer dezelfde zou zijn als voor de huurprijs, de zaken nodeloos ingewikkeld zou maken waarbij men zich kan afvragen of dat wel de moeite loont. Derhalve is *de Minister* voorstander van het behoud van de oorspronkelijke tekst, die het voordeel heeft dat hij duidelijk is.

Un autre intervenant fait remarquer qu'en cas de révision du montant du loyer, celle-ci ne peut se faire qu'à la fin du triennat, même si le juge de paix ou le degré d'appel ont décidé du principe de cette révision. Il n'y a donc pas de problèmes d'interprétation possibles. C'est la date du bail qui demeure la date de référence.

L'orateur suivant estime également que l'amendement n° 153 est superflu. Il se réfère pour cela aux baux commerciaux, où la révision du loyer est rétroactive.

Si effectivement des difficultés apparaissaient, il appartiendrait au juge de paix de fixer, le cas échéant, une nouvelle date de référence. Toutefois, ce cas ne doit pas être repris dans la présente loi.

L'auteur de l'amendement fait encore valoir que le juge n'a pas tous les éléments en main pour déterminer comment la clause d'indexation s'appliquera pour l'avenir. Des imprévus peuvent, en effet, surgir pendant la durée du bail.

*
* *

L'amendement n° 153 est rejeté par 14 voix et deux abstentions.

Pour la rédaction finale de l'article, la Commission adopte une amélioration technique. Dans le texte futur du premier alinéa de l'article 1728bis du Code civil, il convient, en effet, d'inverser les deux subordonnées, tout en les reliant.

Ce texte devient alors :

« Si une adaptation du loyer au coût de la vie a été convenue et sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, elle ne peut être »

L'article 5 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

Art. 5bis, 5ter et 5quater (nouveaux)

Les amendements n°s 105 de M. Gol et consorts, 106 de M. Foret et consorts et 107 de M. Foret et consorts (Doc. n° 1357/4) sont retirés.

Art. 6

L'amendement n° 108 de M. Gol et consorts (Doc. n° 1357/4) vise à supprimer le présent article. En ordre subsidiaire, l'amendement n° 109 de M. Draps et consorts vise à remplacer le texte de l'article par ce qui suit :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983, à condition que ce loyer n'ait pas fait l'objet d'un litige ou n'ait pas été corrigé

Een ander lid merkt op dat een herziening van het bedrag van de huurprijs alleen bij het verstrijken van de driejarige periode mag gebeuren, zelfs indien de vrederechter of de rechter in hoger beroep het in beginsel met die herziening eens zijn. Interpretatiemoeilijkheden zijn derhalve uitgesloten : de datum van de huurovereenkomst blijft de refertedatum.

Ook *de volgende spreker* vindt amendement n° 153 overbodig. Hij verwijst daarbij naar de handelshuur, waar de herziening van de huurprijs terugwerkende kracht heeft.

Mochten er toch moeilijkheden rijzen, dan zou de vrederechter in voorkomend geval een nieuwe refertedatum moeten vaststellen. Die hypothese moet in de huidige wet evenwel niet worden opgenomen.

De indiener van het amendement wijst er nog op dat de rechter niet over alle gegevens beschikt om uit te maken hoe het indexeringsbeding in de toekomst toepassing zal vinden. In de loop van de huurovereenkomst kunnen immers onverwachte dingen gebeuren.

*
* *

Amendement n° 153 wordt verworpen met 14 stemmen en 2 onthoudingen.

Voor de definitieve redactie van het artikel keurt de Commissie een technische verbetering goed. In de toekomstige tekst van het eerste lid van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek zouden de twee ondergeschikte zinnen moeten worden omgewisseld en onderling verbonden.

Die tekst luidt dan als volgt :

« Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen en onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de pacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, is deze slechts een maal per huurjaar ... »

Het aldus gewijzigde artikel 5 wordt eenparig aangenomen.

Artt. 5bis, 5ter en 5quater (nieuw)

De amendementen n°s 105 van de heer Gol c.s., 106 van de heer Foret c.s. en 107 van de heer Foret c.s. (Stuk n° 1357/4) worden ingetrokken.

Art. 6

Amendement n° 138 van de heer Gol c.s. (Stuk n° 1357/4) beoogt de weglating van dit artikel. In ondergeschikte orde heeft amendement n° 109 van de heer Draps c.s. tot doel de tekst van dit artikel te vervangen door wat volgt :

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, op voorwaarde dat betreffende deze huurprijs geen

ultérieurement par l'établissement correct du loyer légalement exigible ».

Un des auteurs rappelle que cet article instaure comme loyer de base le dernier loyer payé en 1983. La vérification de plusieurs milliers de contrats a cependant démontré que le loyer a été mal calculé par les parties (en plus ou en moins) et ne correspond donc pas au montant légalement exigible. Le projet risque donc de légaliser ces erreurs.

Une des justifications invoquée par les auteurs du projet est la simplification.

Or ce sera l'inverse. Qu'advient-il pour tous les loyers payés en 1983, alors qu'ils étaient mal calculés, et qui ont donc été corrigés en 1984, 85, 86 ... jusqu'en 1990 ?

Les litiges et discussions seront donc gigantesques, alors que certains loyers ont été rectifiés postérieurement par un juge.

Le Ministre demande le rejet de l'amendement n° 108. Il constate que l'amendement n° 109 comprend un élément incontournable, la décision de justice.

Il est évident que si le loyer de base a, après 1983 et avant l'entrée en vigueur de la présente loi, été modifié par le juge, c'est ce nouveau montant qui doit être pris en considération.

Il faut donc pouvoir prendre en considération une éventuelle décision du juge après 1983, si celle-ci modifie le loyer de base.

L'intervenant précédent fait valoir que même si le texte est adapté en ce sens, deux types de situations ne sont cependant pas encore rencontrées :

— le cas où il y a un procès en appel ou en cassation et où le loyer de 1983 n'a pas été définitivement tranché quant à son montant. Faut-il pénaliser les gens qui ont intenté actuellement un recours ?

— les cas où depuis 1983, il y a eu entre propriétaire et locataire un accord sur une modification, à la hausse ou à la baisse, du montant du loyer de base. Qu'advient-il alors de cet accord transactionnel ?

Ici aussi il y a une pénalisation, d'autant plus qu'elle vise un accord à l'amiable.

Le Président concède le bien-fondé de cette observation.

Le Ministre fait valoir que si au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le procès n'a pas connu d'issue, il est difficile de faire dépendre le loyer de base de cette décision postérieure.

Le Président remarque qu'en cas d'appel, il est difficile d'attendre le résultat d'une action en cours.

Le Ministre se déclare favorable à une modification du texte en ce sens. Il objecte par contre que l'accord commun des parties, visé dans la seconde situation,

geschil is gerezen, dan wel dat deze huurprijs op een later tijdstip niet is gecorrigeerd op grond van de juiste vaststelling van de wettelijk eisbare huurprijs ».

Een van de indieners brengt in herinnering dat dit artikel de invoering van de in 1983 laatst betaalde huurprijs als basishuurprijs behelst. Bij het nakijken van duizenden overeenkomsten is evenwel gebleken dat de partijen bij de berekening van deze huurprijs vergissingen (naar onder of boven toe) maken, en dat deze derhalve niet met het wettelijk eisbare bedrag overeenstemt. Een en ander heeft tot gevolg dat die vergissingen door dit wetsontwerp een wettelijk karakter krijgen.

De indieners van het ontwerp geven als verantwoording onder meer het streven naar vereenvoudiging.

Het tegendeel zal evenwel geschieden. Wat zal er immers gebeuren met de in 1983 betaalde huurprijzen die op foutieve wijze zijn berekend, en derhalve in 1984, 1985, 1986 ... tot in 1990 werden gecorrigeerd ?

Zulks zal leiden tot een enorm aantal geschillen en betwistingen, terwijl sommige huurprijzen naderhand bij rechterlijke beslissing werden gewijzigd.

De Minister verzoekt om verwerping van amendement n° 108. Hij constateert dat in amendement n° 109 een niet te omzeilen aspect, met name de rechterlijke beslissing, is vervat.

Het spreekt vanzelf dat, indien de basishuurprijs tussen 1983 en de inwerkingtreding van deze wet bij rechterlijke beslissing is gewijzigd, deze nieuwe huurprijs van toepassing moet zijn.

Derhalve moet een rechterlijke beslissing van na 1983 in aanmerking kunnen worden genomen, indien deze de basishuurprijs wijzigt.

De vorige spreker benadrukt dat ook bij een daartoe strekkende aanpassing van de tekst geen rekening is gehouden met de volgende twee situaties :

— het geval van een procedure in beroep of een voorziening in cassatie, waarbij inzake het bedrag van de huurprijs van 1983 geen definitieve uitspraak is gedaan. Moeten degenen die beroep hebben aangetekend, dan worden benadeeld ?

— het geval waarin de huurder en de verhuurder na 1983 een wijziging van de basishuurprijs (naar onder of boven toe) zijn overeengekomen. Wat gebeurt dan met deze compromisovereenkomst ?

Ook in dit geval is er sprake van benadeling, te meer daar het een minnelijke overeenkomst betreft.

De Voorzitter geeft toe dat deze opmerking gegrond is.

De Minister wijst erop dat de basishuurprijs bezwaarlijk afhankelijk kan worden gemaakt van een latere rechterlijke beslissing, indien de zaak bij de inwerkingtreding van de wet nog hangende is.

De Voorzitter wijst erop dat een hangende zaak waarin beroep is ingesteld, moeilijk kan vervallen.

De Minister spreekt zich uit voor een wijziging van de tekst in die zin. Hij voert daarentegen aan dat de onderlinge overeenkomst als bedoeld in het tweede

est beaucoup plus difficile à prouver. Cette difficulté de la preuve vaut également pour la date.

Un membre fait valoir qu'effectivement, il est important d'envisager la possibilité du commun accord pour éviter certains excès. Toutefois, il faut empêcher que des pressions soient exercées pour aboutir à cet accord. Il est donc plutôt indiqué de s'en référer à un accord intervenant en cours de procédure.

Un autre intervenant fait remarquer que ces procédures constituent jusqu'aujourd'hui plutôt l'exception. Les accords sans procédure sont plus fréquents. Il faut donc éviter que l'on puisse revenir sur ce type d'accords. Le nombre de litiges possibles est éloquent.

*
* *

Sous réserve de la réponse apportée aux préoccupations qu'il a énoncées, un membre retire les amendements n^{os} 108 et 109.

Le Vice-Premier Ministre propose enfin la rédaction suivante pour l'alinéa inséré à l'article 6 :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983, à moins que le loyer de base ne soit déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté. »

Ainsi, le loyer de base de 1983 devient l'hypothèse sur laquelle se greffent deux hypothèses résiduelles.

Sur proposition d'un membre, les mots « de manière continue » sont insérés entre le mot « payé » et le mot « entre ».

M. Draps retire ensuite ses amendements n^{os} 108 et 109.

*
* *

L'article 6, ainsi modifié, est adopté par 13 voix et 3 abstentions.

Art. 7

Un membre fait observer que la responsabilité en cas d'incendie a fait l'objet d'une jurisprudence abondante. En vertu de l'article 1733 du Code civil, le locataire est responsable à moins qu'il ne puisse prouver que l'incendie est arrivé sans sa faute. Il est dès lors également responsable lorsque la cause de l'incendie ne peut être déterminée.

geval moeilijker te bewijzen is. Het probleem van de bewijsvoering geldt eveneens voor de datum van die overeenkomst.

Een lid acht het inderdaad van belang met de mogelijkheid van een onderlinge overeenkomst rekening te houden, ten einde sommige overdrijvingen te vermijden. Niettemin moet worden voorkomen dat de partijen druk uitoefenen met het oog op het sluiten van een dergelijke overeenkomst. Rekening houdend daarmee is het wenselijk te verwijzen naar een tijdens de rechtspleging tot stand gekomen overeenkomst.

Een andere spreker wijst erop dat dergelijke rechtsplegingen zeldzaam waren. Er worden meer akkoorden gesloten buiten enige rechtspleging, dan andersom. Daarom moet men voorkomen dat de partijen op dergelijke overeenkomsten kunnen terugkomen. Het aantal mogelijke geschillen is veelzeggend.

*
* *

Onder voorbehoud van de wijze waarop aan zijn bezorgdheid wordt tegemoetgekomen, worden de amendementen n^{rs} 108 en 109 ingetrokken.

De Vice-Eerste Minister stelt ten slotte de volgende redactie voor van het in het artikel 6 ingevoegde lid :

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs ingevolge een vóór de inwerkingtreding van deze wet ingestelde vordering bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld, dan wel een andere basishuurprijs voor de ononderbroken de tussen 1 januari en 31 december 1990 betaalde huurprijs in aanmerking werd genomen en niet werd betwist. »

Aldus wordt de basishuurprijs van 1983 de veronderstelde basis waarop twee residuaire hypothesen kunnen ontwikkeld worden.

Op voorstel van een lid wordt het woord « ononderbroken » ingevoegd tussen de woorden « voor de » en de woorden « tussen 1 januari ».

De heer Draps trekt vervolgens zijn amendementen n^{rs} 108 en 109 in.

*
* *

De aldus gewijzigde redactie van artikel 6 wordt aangenomen met 13 stemmen en 3 onthoudingen.

Art. 7

Een lid merkt op dat zich een omvangrijke jurisprudentie heeft ontwikkeld met betrekking tot de aansprakelijkheid in geval van brand. Volgens het huidige artikel 1733 Burgerlijk Wetboek, is de huurder aansprakelijk, tenzij hij kan bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Bijgevolg is hij ook aansprakelijk indien de oorzaak van de brand niet kan worden achterhaald.

L'intervenant propose d'examiner en même temps l'article 13, 3°, du projet en ce qu'il abroge l'article 1734 du Code civil, qui pose le principe de la responsabilité solidaire pour les dégâts causés par un incendie lorsqu'il y a plusieurs locataires. Le preneur peut dès lors aussi être tenu responsable des dégâts causés à des parties de l'immeuble dont il n'est pas locataire.

L'article 7 du projet adapte à juste titre le libellé de l'article 1733 à l'interprétation donnée par la jurisprudence. L'abrogation de l'article 1734 du Code civil (par l'article 13, 3°, du projet) met en outre fin à une réglementation injuste et préjudiciable au locataire.

Le membre renvoie à ce propos à sa proposition de loi (Doc. n° 650/1, 1988-1989) relative à la responsabilité du locataire en cas d'incendie. Cette proposition de loi tend à remplacer l'article 1733 du Code civil par une disposition identique à celle du projet et l'article 1734 du même Code par des dispositions plus détaillées.

Bien que la réglementation prévue par l'actuel article 1734 soit mauvaise, elle n'en offrait pas moins une base sur laquelle on pouvait s'appuyer pour déterminer les responsabilités en cas d'incendie dans un immeuble occupé par plusieurs locataires. Si l'article 1734 est abrogé, il n'y aura donc plus aucune réglementation à laquelle on puisse se raccrocher pour régler ce problème. Cette abrogation appelle dès lors de nombreuses questions :

1) Le projet supprime la responsabilité solidaire. Si l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un des locataires, celui-ci est-il seul responsable et, si tel est le cas, l'est-il uniquement en ce qui concerne la partie qu'il loue (« contractuelle ») ou également en ce qui concerne les dommages occasionnés aux autres parties ?

2) Selon la jurisprudence actuelle, la Cour de cassation limite la responsabilité du locataire si le bailleur (ou son préposé) a accès à des parties de l'immeuble ou s'il occupe personnellement des parties de l'immeuble. Comment le problème de la responsabilité sera-t-il réglé dans ce cas après l'abrogation de l'article 1734 ?

3) Qu'advient-il si l'immeuble occupé comprend des parties communes ? La règle générale prévue à l'article 1733 implique-t-elle, dans ce cas, que la responsabilité sera partagée en proportion de la quotité possédée par les différents locataires ?

Sur un plan plus général, le membre demande quelle solution sera désormais appliquée si l'incendie résulte d'un délit (ou d'un quasi-délit).

Il demande ensuite des précisions au sujet de la portée juridique de l'article 7 : cette disposition est-elle impérative ou les parties peuvent-elles y déroger par contrat ?

En ce qui concerne l'article 13, 3°, la question se pose de savoir si, après l'abrogation de l'article 1734, la responsabilité solidaire pourra encore être prévue

Spreker stelt voor terzelfdertijd artikel 13, 3° van het ontwerp te bespreken voorzover dit voornoemd artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek opheft. Dit laatste artikel stelt het principe van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de door brand veroorzaakte schade, ingeval er verscheidene huurders zijn. Aldus kan de huurder ook aansprakelijk worden gesteld voor de schade aan gedeelten van het gebouw, die niet door hem worden gehuurd.

Artikel 7 van het voorliggende wetsontwerp wijzigd terecht artikel 1733, door de tekst ervan aan te passen aan de interpretatie door de rechtspraak. De opheffing van artikel 1734 Burgerlijk Wetboek (door artikel 13, 3°, van het ontwerp) stelt bovendien een einde aan een onrechtvaardige en voor de huurder nadelige regeling.

Het lid verwijst hier naar haar wetsvoorstel (Stuk Kamer, 650/1, 88-89), betreffende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand. Dit wetsvoorstel vervangt enerzijds artikel 1733 Burgerlijk Wetboek door dezelfde bespreking als het ontwerp. Artikel 1734 Burgerlijk Wetboek anderzijds wordt in het wetsvoorstel vervangen door meer gedetailleerde bepalingen.

Hoewel het huidige artikel 1734 een slechte regeling bevatte, bood het toch een houvast ingeval van brand in een door meerdere huurders bezet gebouw. De opheffing van artikel 1734 impliceert dan ook dat er terzake geen enkele regeling meer zou bestaan. Er stellen zich dan ook heel wat vragen.

1) Het ontwerp schaft de hoofdelijke aansprakelijkheid af. Indien de brand is begonnen in de woning van één van de huurders, is deze ene huurder dan ook aansprakelijk en zo ja, alleen voor het door hem gehuurde (« contractuele ») gedeelte (of ook voor de schade die aan de andere gedeelten is toegebracht)?

2) In de huidige rechtspraak beperkt het Hof van Cassatie de aansprakelijkheid van de huurder, indien de verhuurder (of zijn aangestelde) toegang heeft tot delen van het gebouw, respectievelijk delen van het gebouw zelf betreft? Welke regeling zal terzake gelden na de opheffing van artikel 1734 ?

3) Wat zal er gebeuren als er in het betrokken onroerende goed gemeenschappelijke delen zijn? Impliceert de algemene regel van artikel 1733 hier dat de aansprakelijkheid gedeeld zal zijn naar verhouding van het aandeel van de diverse huurders ?

In het algemeen wenst het lid te vernemen welke regeling zal gelden indien de brand voortvloeit uit een (eventueel oneigenlijk) misdrijf.

Vervolgens wenst zij uitsluitel omtrent het juridisch karakter van artikel 7 : gaat het hier om een bepaling van dwingend recht of mogen partijen hiervan afwijken bij contract ?

Wat artikel 13, 3° betreft rijst de vraag of via de opheffing van artikel 1734 de hoofdelijke aansprakelijkheid nog contractueel zal worden ingevoerd ?

par contrat. L'intervenante renvoie à cet égard à l'article 2, § 5, de sa proposition de loi, qui interdit un certain nombre de clauses contractuelles de ce type. L'intervenante propose dès lors, soit de modifier l'article 7, soit de l'insérer avant article 12 du titre I^{er}, pour qu'il revête un caractère contraignant.

Un autre membre demande pourquoi l'article 1733 est modifié si radicalement. Par suite du renversement du fardeau de la preuve, le bailleur pourra exiger du preneur toutes sortes de preuves négatives, qu'il ne pourra généralement pas produire. L'expérience nous enseigne en effet que la responsabilité n'est évidente que s'il y a des traces évidentes d'intention criminelle. Même dans ce cas, la question de la responsabilité demeure entière : qui est coupable, le preneur lui-même ou un tiers ?

Renvoyant à l'exposé des motifs (page 30), *le Ministre* rappelle que la jurisprudence a déjà considérablement assoupli l'application de l'article 1733 du Code civil et que la Cour de cassation admet d'autres motifs d'exonération que les quatre motifs figurant dans l'énumération limitative de l'article 1733.

Un membre propose d'abroger purement et simplement l'article 1733. Cette disposition n'est en effet que la répétition d'une règle générale formulée à l'article 1732. Rien n'empêche en effet de considérer les dommages causés par l'incendie comme une forme particulière de dégradation ou de perte.

Le Ministre souhaite que l'article 1733 du Code civil soit maintenu, même s'il se borne à confirmer la jurisprudence existante, car il lui paraît nécessaire de conserver dans le Code civil une disposition spécifique relative à la responsabilité du preneur en cas d'incendie.

Concernant l'abrogation de l'article 1734 du Code civil, *un membre* fait observer que le locataire doit souscrire une assurance distincte pour couvrir sa responsabilité solidaire annexe, c'est-à-dire, sa responsabilité pour les parties « non contractuelles » qu'il n'occupe pas. Or, il est rare que le locataire s'assure à ce titre. Ainsi conviendrait-il de protéger les locataires en précisant clairement que leur responsabilité solidaire est limitée à l'objet du contrat.

Le Ministre constate que ce problème doit être examiné dans le cadre de l'article 13.

Un membre se demande s'il ne serait pas préférable que cette disposition, ainsi que d'autres, qui sont malgré tout fondamentales, fassent l'objet de projets de loi distincts.

Un autre membre constate que le projet à l'examen apporte des modifications très profondes au droit commun. Il constate que les nouvelles règles proposées sont supplétives et non pas impératives, c'est-à-dire que les parties peuvent y déroger par contrat. Il retire dès lors ses amendements n^{os} 158 et 160 à l'article 9.

Le Ministre précise que les problèmes pour lesquels le projet propose une solution ne sont pas neufs. La preuve en est que la proposition jointe n^o 650 a été

Spreker verwijst hier naar artikel 2, § 5 van haar wetsvoorstel, waarin een aantal dergelijke contractuele bedingen worden verboden. Spreekster stelt tenslotte voor om ofwel artikel 7 te wijzigen ofwel het in te roepen vóór artikel 12 van titel I, waardoor het een dwingende bepaling zou worden.

Een ander lid wenst te vernemen waarom artikel 1733 dermate wordt gewijzigd. Door de omkering van de bewijslast zullen van de huurder allerlei negatieve bewijzen worden geëist, die hij veelal niet zal kunnen leveren. Immers, de ervaring leert dat de aansprakelijkheid alleen duidelijk is als er duidelijke sporen zijn van misdadig opzet. Zelfs dan blijft er nog steeds de vraag wie schuldig is : de huurder zelf of een derde ?

Verwijzend naar de Memorie van Toelichting (blz. 30) herinnert *de Minister* eraan dat de rechtspraak de toepassing van artikel 1733 Burgerlijk Wetboek reeds aanzienlijk heeft versoepeld en dat het Hof van Cassatie andere gronden van ontheffing aanvaardt dan de 4, die limitatief in het artikel 1733 worden opgesomd.

Een lid stelt voor om artikel 1733 gewoon op te heffen. Dit artikel 1733 is immers slechts een herhaling van algemene regel die in artikel 1732 wordt geformuleerd. Niets belet immers dat de brandschade wordt beschouwd als een bijzondere vorm van beschadiging of verlies.

De Minister wenst artikel 1733 Burgerlijk Wetboek te behouden, zelfs al beperkt men er zich toe een bestaande rechtspraak te bevestigen, want het lijkt hem noodzakelijk in het Burgerlijk Wetboek een specifieke bepaling te behouden over de aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand.

Aangaande de opheffing van artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek merkt *een lid* op dat de huurder zijn bijkomende, hoofdelijk aansprakelijkheid — dat wil zeggen de aansprakelijkheid voor de « niet-contractuele » delen die hij niet bewoont — apart dient te verzekeren. Dit wordt echter vaak niet gedaan. Ter bescherming van de huurder is hier duidelijkheid nodig met name dat hun hoofdelijke aansprakelijkheid beperkt is tot het voorwerp van het contract.

De Minister stelt vast dat deze aangelegenheid dient te worden besproken bij artikel 13.

Een lid vraagt zich af of het niet beter zou zijn dat deze en andere, toch fundamentele, regelingen — niet veeleer bij afzonderlijke wetsontwerpen zouden worden geregeld.

Een ander lid stelt vast dat zeer aangrijpende wijzigingen aan het gemeen recht worden aangebracht. Hij stelt vast dat de nieuw ingevoerde regelingen suppletief zijn en niet imperatief, met andere woorden dat partijen er bij contract mogen van afwijken. Bijgevolg trekt hij zijn amendementen n^{os} 158 en 160 bij artikel 9 in.

De Minister stelt vast dat de problemen waarvoor in ontwerp een oplossing wordt voorgesteld niet nieuw zijn. Het bewijs hiervan is dat het toegevoegde

déposée dès 1988. Un nouveau report de cette solution ne lui paraît dès lors par justifié.

Un membre constate que si l'incendie a été provoqué par un sous-locataire qui, par exemple, n'est pas assuré, le texte de l'article 7 ne permet pas que le locataire principal en soit tenu responsable.

Le Ministre répète qu'à cet égard, le projet à l'examen ne modifie en rien le droit commun.

Un membre prend acte de la réponse du Ministre qui, au demeurant, renforce sa conviction qu'il serait préférable de régler ce problème séparément.

Enfin, *un autre membre* demande qu'il soit précisé clairement que l'application de l'article 1733 ne se limite pas aux cas prévus à l'article 1732.

*
* *

L'article 7 est ensuite adopté, sans modification, par 13 voix contre 2.

Art. 8

Un membre fait observer que, dans sa formulation actuelle, l'article 1736 du Code civil est à tout le moins dépassé.

Le nouveau texte devrait toutefois être sans équivoque. Or, le début de l'article 1736 proposé (« sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du locataire ») pose certains problèmes. Il n'y est en effet pas question du bail commercial, de sorte que l'on peut se demander si cet article est ou non applicable à ce type de bail. Le membre demande en outre, si une telle réserve est justifiée étant donnée que l'article 1736 — comme d'ailleurs l'article 1717, pour lequel l'article 4 du projet prévoit la même réserve — fait partie de la Section I, qui contient les dispositions générales, alors que les sections suivantes contiennent des dispositions particulières concernant les baux à loyer, les baux commerciaux et les baux à ferme. Cette réserve risque de créer une certaine confusion.

L'intervenant constate ensuite que le bail « est censé » être conclu pour un mois. Il en déduit que la preuve du contraire peut par conséquent être fournie par n'importe quel moyen, du moment qu'il existe un accord, fût-il verbal ou tacite.

Il renvoie enfin à l'exposé des motifs, et plus particulièrement au dernier alinéa du commentaire de l'article 8 (Doc. n° 1357/1, p. 31), où il est déclaré que la disposition précitée ne concerne que les appartements meublés : ne s'agit-il pas d'une erreur ? Il existe d'autres situations où l'article 1736 est applicable, par exemple la location d'un garage ...

wetsvoorstel n° 650, reeds in 1988 werd ingediend. Langer uitstel lijkt derhalve niet verantwoord.

Een lid stelt vast dat, indien een brand wordt veroorzaakt door een onderhuurder die bijvoorbeeld niet verzekerd is, de tekst van artikel 7 niet toelaat de hoofdhuurder hiervoor aansprakelijk te stellen.

De Minister herhaalt dat op dit vlak door het ontwerp geen wijzigingen worden aangebracht aan het gemeen recht.

Een lid neemt hiervan akte. Het antwoord van de Minister sterkt hem trouwens in zijn mening dat de behandelde problematiek best afzonderlijk zou worden geregeld.

Een ander lid wenst tenslotte dat duidelijk wordt gepreciseerd dat artikel 1733 niet beperkt blijft tot de hypothesen van artikel 1732.

*
* *

Het artikel 7 wordt vervolgens ongewijzigd aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Art. 8

Een lid merkt op dat artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek alleszins achterhaald is. De nieuwe tekst zou echter ondubbelzinnig moeten zijn.

Welnu, de aanhef van het nieuw voorgestelde artikel 1736 (« onder voorbehoud van wat is bepaald omtrent de landpacht en omtrent de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder ») stelt problemen. Er is immers geen sprake van de handelshuur zodat men zich zal afvragen of deze al dan niet onder de toepassing van dit artikel valt. Bovendien vraagt het lid zich af of een dergelijk voorbehoud zinvol is aangezien artikel 1736 — zoals trouwens artikel 1717, waarvoor artikel 4 van het wetsontwerp hetzelfde voorbehoud invoert — deel uitmaakt van Afdeling I, die handelt over algemene bepalingen, terwijl de volgende afdelingen specifieke bepalingen bevatten met betrekking tot respectievelijk huishuur, handelshuur en pacht. Het gevaar bestaat dat hier verwarring wordt geschapen.

Vervolgens stelt spreker vast dat de huurovereenkomst « wordt geacht » te zijn aangegaan voor een maand. Hij leidt hieruit af dat het tegenbewijs derhalve kan worden geleverd op gelijk welke wijze, van zodra er een akkoord is, zelfs mondeling of stilzwijgend.

Tenslotte verwijst hij naar de Memorie van Toelichting met name naar het laatste lid van de commentaar bij artikel 8 (blz. 31, Stuk n° 1357/1). Daar wordt gesteld dat voornoemde bepaling slechts betrekking zou hebben op gemeubileerde appartementen : is dat geen vergissing ? Er zijn nog andere situaties waarin artikel 1736 van toepassing is, bijvoorbeeld de huur van een garage ...

Le Ministre confirme ce dernier point. Dans sa forme actuelle, le texte de l'exposé des motifs n'exclut pas qu'il puisse s'agir d'un garage ou d'un bureau.

Un autre membre insiste à nouveau pour que le Ministre précise clairement si la présente disposition a un caractère impératif ou supplétif. Cette précision lui paraît essentielle dans le cas de cet article et à propos d'autres articles également. En outre, il ne faut pas sous-estimer la portée de l'article 9 : les garages, bureaux, etc sont en effet également visés. L'article à l'examen, tout comme l'article 9, a une portée très large : l'article 8 dispose en effet que le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois; quant à l'article 9, il prévoit si un bail à durée déterminée n'est pas résilié, il est censé être reconduit pour la même durée.

Compte tenu des délais de préavis très courts, il lui paraît dès lors préférable de maintenir la réglementation actuelle en renvoyant aux usages locaux.

Le Ministre répond que, pour éviter toute confusion, il est disposé à supprimer en tête de la disposition les mots « sous réserve ... résidence principale du preneur ». Il fait ainsi également droit à l'observation du Conseil d'Etat relative à l'article 5 de l'avant-projet.

En ce qui concerne l'observation qui a été formulée à propos de la référence aux usages locaux, cette référence sera supprimée.

On instaurera ainsi une réglementation uniforme à laquelle les parties pourront toujours déroger, à moins qu'il s'agisse de baux commerciaux, de baux à ferme ou de baux portant sur la résidence principale du preneur, auxquels cas la dérogation sera automatique.

Un membre propose de supprimer également les mots « Sous réserve de ... » à l'article 4.

Le président souligne que cette modification pourra être décidée lors de la deuxième lecture.

A la suite de cette précision, *M. Loones* retire son amendement n° 160.

*
* *

Compte tenu de la suppression des mots « Sous réserve de ... du preneur et » à l'article 1736 proposé du Code civil, l'article 8 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 9

M. Dumez présente un amendement (n° 155) visant à remplacer, à l'avant-dernière ligne de l'article 1738 proposé du Code civil, le mot « reconduit » par le mot « prorogé ». L'auteur estime qu'il serait en effet logique que l'indexation continue de s'appliquer au

De Minister bevestigt dit laatste. De huidige redactie van de tekst van de Memorie van Toelichting sluit niet uit dat het gaat om een garage of een kantoor.

Een ander lid dringt opnieuw aan op een duidelijke uitspraak van de Minister met betrekking tot het imperatief dan wel het suppletiefkarakter van voorliggende bepaling. Zulks lijkt hem in dit verband en ook op andere artikelen de meest essentiële vraag. Bovendien mag men inderdaad de draagwijdte van dit artikel niet onderschatten : het gaat inderdaad ook om garages, kantoren en dergelijke. Zowel dit artikel als artikel 9 zijn verregaand : artikel 8 stelt dat als geen vaste duurtijd is bepaald, de overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor 1 maand. Artikel 9 stelt dat, indien geen opzeg werd gegeven bij een overeenkomst met bepaalde duur, deze overeenkomst wordt geacht te zijn verlengd met dezelfde duur.

Gecombineerd met de zeer korte opzegtermijnen, lijkt het hem dan nog beter de huidige regeling te behouden, met verwijzing naar de plaatselijke gebruikers.

De Minister antwoordt dat hij bereid is in de aanhef de woorden « onder voorbehoud ... hoofdverblijfplaats van de huurder » weg te laten, om verwarring te vermijden. Aldus gaat hij ook in op de opmerking van de Raad van State met betrekking tot artikel 5 van het voorontwerp.

Met betrekking tot de opmerking die werd gemaakt omtrent de verwijzing naar de plaatselijke gebruiker is het de bedoeling om deze weg te laten.

Aldus heeft men een uniforme regel, waarvan de partijen nog steeds kunnen afwijken, tenzij het gaat om handelshuur, pacht of overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvoor een andere afwijking is voorzien.

Een lid stelt voor om de woorden « onder voorbehoud enz. » eveneens bij artikel 4 weg te laten.

De Voorzitter merkt op dat dit bij de tweede lezing kan worden beslist.

Hierop trekt *de heer Loones* zijn amendement n° 160 in.

*
* *

Rekening houdend met de weglating van de eerste drie regels van het voorgestelde artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wordt artikel 8 aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 9

De heer Dumez dient een amendement n° 155 in ter vervanging — op de voorlaatste regel van de voorgestelde tekst van artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek — van het woord « vernieuwd » door « verlengd ». Het is immers logisch dat de indexering

loyer de base initial. La reconduction impliquerait un nouveau loyer de base.

Le Ministre accepte cette modification. Il s'agit en effet d'une prorogation de bail. En outre, les mots « Sous réserve de ... résidence principale du preneur » peuvent également être supprimés à la lumière de ce qui a été décidé concernant l'article 8.

M. Dumez estime qu'il convient également de remplacer le mot « reconduit » par le mot « prorogé » à l'article 10.

Un membre se demande si la modification proposée par *M. Dumez* est bien souhaitable. Une contradiction apparaît en effet étant donné qu'il est question de reconduction « aux mêmes conditions, y compris la durée ». Il ne s'agit pas en l'occurrence de la résidence principale du locataire. Il faut donc plutôt considérer qu'il y a en l'espèce prorogation pour une durée indéterminée.

Un autre membre estime qu'il est parfaitement logique que le bail soit prorogé d'une durée égale à la durée initiale.

Un membre estime que la référence à un bail à durée indéterminée est judicieuse. Le problème est toutefois que, par suite de l'adoption de l'article 8, les baux à durée indéterminée sont censés avoir été conclus au mois et qu'il peut y être mis fin moyennant un congé d'un mois.

L'amendement n° 158 présenté initialement par *M. Loones* à l'article 9 avait la même portée, mais se heurtait au problème de la modification, prévue par l'article 8, de l'article 1736 du Code civil relatif aux baux à durée indéterminée. L'intervenant devait dès lors présenter également un amendement (n° 160) à l'article 8 pour y maintenir la référence à l'usage des lieux.

Lorsque, dans le cas d'un bureau loué pour dix ans, le propriétaire omet de donner congé, le bail devient donc un bail à durée indéterminée, avec possibilité de préavis d'un mois. L'intervenant estime que c'est absurde mais peut marquer son accord sur la règle proposée à condition qu'elle soit supplétive.

Le Ministre fait observer qu'il est question à l'article 10 de « bail reconduit ». Puisque cet article renvoie explicitement à l'article 1738 du Code civil, modifié par l'article 9, il est préférable d'utiliser le terme « reconduit » également dans l'article 9.

Le président partage cet avis.

M. Loones retire dès lors son amendement n° 160.

Un membre constate que la formulation de l'article 1738 du Code civil doit en tout état de cause être adaptée à la nouvelle rédaction de l'article 1736, qui ne contient plus aucune référence aux baux verbaux.

verder zou worden toegepast op de oorspronkelijke basishuurprijs. Vernieuwing zou een nieuwe basishuurprijs impliceren.

De Minister is het hiermee eens. Het gaat immers inderdaad om een verlengde huurovereenkomst. Bovendien kunnen ook hier de woorden « onder voorbehoud ... hoofdverblijfplaats van de huurder » worden weggelaten, in het licht van de bij artikel 8 genomen beslissing.

Volgens de heer Dumez dient ook in artikel 10 het woord « vernieuwde » vervangen door « verlengde ».

Een lid vraagt zich af of de door de heer Dumez voorgestelde wijziging wenselijk is. Ergens ontstaat immers een contradictie omdat wordt gesproken van « tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft ». Het gaat hier niet om de hoofdverblijfplaats van de huurder. Veeleer heeft men hier te maken met een verlenging van onbepaalde duur.

Een ander lid acht het perfect logisch dat de overeenkomst met de oorspronkelijke termijn wordt verlengd.

Een lid vindt de voorgestelde verwijzing naar een overeenkomst van onbepaalde duur zinvol. Het probleem is dat, door de goedkeuring van artikel 8, de huurovereenkomsten van onbepaalde duur worden geacht te zijn aangegaan per maand en opzegbaar zijn mits een opzeg van 1 maand.

Het oorspronkelijk door *de heer Loones* ingediende amendement n° 158 bij artikel 9 had dezelfde draagwijdte, maar stuit op het probleem van het door artikel 8 gewijzigde artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurovereenkomsten gesloten voor onbepaalde duur. Bijgevolg moest spreker ook een amendement n° 160 op artikel 8 indienen om de verwijzing naar de plaatselijke gebruiken te behouden.

Bij een kantoor dat voor 10 jaar is verhuurd maar waarvan de eigenaar verzuimd heeft opzeg te geven, komt men aldus in een overeenkomst van onbepaalde duur terecht met mogelijkheid van opzeg binnen 1 maand. Zulks lijkt spreker onzinnig, maar hij kan de voorgestelde regeling aanvaarden voorzover ze suppletief is.

De Minister merkt op dat in artikel 10 sprake is van een « wederinhuring ». Vermits hier expliciet wordt verwezen naar het door artikel 9 vervangen artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek is het verkieslijk ook in artikel 9 het woord « wederinhuring » te behouden.

De Voorzitter is het hiermee eens.

Hierop trekt *de heer Loones* zijn amendement n° 160 in.

Een lid stelt vast dat artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek alleszins dient aangepast te worden aan de nieuwe redactie van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek. Door de vervanging van dit laatste artikel is er trouwens geen verwijzing meer naar « mondelinge huurovereenkomsten ».

En ce qui concerne le maintien de la notion d'« usages des lieux », le Ministre fait observer qu'il n'aurait qu'une portée très limitée, car cette notion ne s'applique ni en matière de bail commercial, ni en matière de bail à ferme, ni en ce qui concerne le logement familial.

M. Dumez retire son amendement n° 155 à condition que le terme « wederinhuring » soit utilisé dans le texte néerlandais pour traduire le terme « reconduction ».

L'article 9, ainsi modifié (par la suppression des mots « Sous réserve ... résidence principale du preneur » et le remplacement, dans le texte néerlandais, des mots « wordt de huurovereenkomst vernieuwd » par les mots « is er wederinhuring ») est adopté par 13 voix contre 2.

Art. 10

L'amendement n° 156 de *M. Dumez* est rejeté par 13 voix contre une.

L'article corrigé (voir supra « wederinhuring ») est adopté par 13 voix contre une.

Art. 11

Cet article ne fait l'objet d'aucun amendement. Il est adopté par 13 voix contre une.

Art. 12

Cet article ne fait l'objet d'aucun amendement. Il est adopté par 13 voix contre une.

Art. 13

A la demande d'un membre, *le Ministre* confirme que le Gouvernement a l'intention d'abroger l'article 1734 du Code civil. Cette règle de droit commun, qui prévoit la responsabilité solidaire des locataires en cas d'incendie, est en effet vivement critiquée dans la doctrine et va au-delà de ce qu'on peut raisonnablement admettre.

L'abrogation de l'article 1734 du Code civil implique que les articles 1732 et 1733 du même code seront applicables aux locataires qui occupent un logement dans un immeuble comptant plusieurs appartements.

L'article 13 est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

Art. 14

M. Gol et consorts présentent un amendement (n° 110) qui vise à remplacer cet article par ce qui suit :

Met betrekking tot het behoud van het begrip « plaatselijke gebruiken » merkt de Minister op dat zulks slechts een zeer beperkte draagwijdte zou hebben, want noch handelshuur, noch pacht, noch gezinswoning vallen onder de toepassing van dit begrip.

De heer Dumez trekt zijn amendement n° 155 in indien in de Nederlandse tekst het woord « wederinhuring » wordt gebruikt als vertaling voor « reconduction ».

Het aldus gewijzigde artikel 9 (met weglating van de woorden « Onder voorbehoud ... hoofdverblijfplaats van de huurder » en vervanging van de woorden « wordt de huurovereenkomst vernieuwd » door de woorden « is er wederinhuring ») wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Art. 10

Het amendement n° 156 van de heer *Dumez* wordt verworpen met 13 stemmen tegen 1.

Het verbeterd artikel 10 (zie supra « wederinhuring ») wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Art. 11

Op dit artikel zijn geen amendementen ingediend. Het wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Art. 12

Op dit artikel zijn geen amendementen ingediend. Het wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1.

Art. 13

Op vraag van een lid bevestigt *de Minister* dat de Regering wel degelijk van plan is artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek af te schaffen. Die regel van gemeen recht, die voorziet in de hoofdelijke aansprakelijkheid van de huurders in geval van brand, wordt immers hevig bekritiseerd in de rechtsleer en is exorbitant.

De afschaffing van artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek impliceert dat de artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zullen zijn op de huurders in een gebouw dat verschillende appartementen telt.

Artikel 13 wordt aangenomen met 12 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 14

De heer Gol c.s. dienen een amendement n° 110 in, dat ertoe strekt dit artikel te vervangen door wat volgt :

« Art. 14. § 1^{er}. — La présente loi s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur.

§ 2. — Tout bail écrit à durée déterminée conclu antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi demeure régi par les dispositions du Code civil et des lois en vigueur au moment de sa conclusion, nonobstant l'abrogation ou la modification de ces dispositions, et ce jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties.

§ 3. — Pour tout bail verbal, tout bail à durée indéterminée, et tout bail prorogé en vertu de dispositions législatives, qui seraient en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties disposent d'un délai de un an à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit pour conclure un nouveau bail régi par la présente loi, soit pour donner un préavis de 6 mois mettant fin au bail. A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les dispositions de la présente loi.

L'intervenant souligne que cette disposition est tout à fait critiquable : elle organise la rétroactivité pour plusieurs années : elle place les parties devant des dispositions qu'elles ne pouvaient pas connaître, elle rend légal ce qui était illégal et inversement. Bref, il est impossible d'admettre une telle prescription.

Un autre membre propose une autre formulation du § 1^{er} de l'amendement n° 132 :

« § 1^{er}. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, paragraphe 1^{er}, 4^o, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur. »

L'auteur de l'amendement explique que cet article 14, § 1^{er}, prévoit l'application immédiate de la loi aux baux conclus avant son entrée en vigueur, à l'exception de l'article 5, relatif au précompte immobilier.

Il y a lieu d'ajouter à cette exception la disposition relative à la garantie, désormais limitée à trois mois de loyer; il va de soi que cette disposition ne peut, pour des raisons pratiques, être appliquée aux baux en cours.

Le Ministre répond qu'il est faux d'affirmer que la loi en projet a un effet rétroactif; il est vrai qu'elle a un effet immédiat pour ce qui est de certains points, mais cela lui paraît souhaitable. Il fait observer que la critique relative à l'application immédiate de la loi n'a de pertinence que pour les baux conclus verbalement (à durée déterminée ou indéterminée) ou pour les baux écrits à durée indéterminée. Etant donné que la loi vise précisément à donner une sécurité en ce qui concerne la durée du bail, elle devait s'appliquer également aux baux en cours.

Cela ne signifie toutefois, pas que la loi ait un effet rétroactif, mais qu'elle produit par contre ses effets immédiatement.

« Art. 14. § 1. — Deze wet is van toepassing op de na haar inwerkingtreding gesloten huurovereenkomsten.

§ 2. — Op elke, vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten schriftelijke huurovereenkomst met bepaalde duur blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en van de bij het sluiten van de overeenkomst geldende wetten van kracht, ongeacht de opheffing of de wijziging van die bepalingen, en dit tot de eerste vervaldag waarop de huurovereenkomst door een der partijen kan worden opgezegd.

§ 3. — Voor elke mondelinge huurovereenkomst, elke huurovereenkomst van onbepaalde duur en elke krachtens wetbepalingen verlengde huurovereenkomst die bij de inwerkingtreding van deze wet lopende zou zijn, beschikken de partijen over een termijn van een jaar te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten waarvoor deze wet geldt, of met een opzegging van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst te maken. Anders krijgt de huurovereenkomst een onbepaalde duur en zijn de bepalingen van deze wet erop toepasselijk. »

Spreker onderstreept dat deze bepaling vatbaar is voor heel wat kritiek. Zij voert terugwerkende kracht in voor verscheidene jaren, zij confronteert de partijen met bepalingen die zij niet konden kennen, zij maakt wettelijk wat onwettelijk was en omgekeerd. Kortom : een dergelijk voorschrift is onaanvaardbaar.

Een ander lid stelt een andere formulering van § 1 voor (amendement n° 132) namelijk :

« § 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4^o, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan. »

De auteur van het amendement legt uit dat artikel 14, § 1, bepaalt dat de wet onmiddellijk wordt toegepast op de huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding ervan werden gesloten, met uitzondering van artikel 5 betreffende de onroerende voorheffing.

Aan die uitzondering moet de bepaling betreffende de waarborg worden toegevoegd, die voortaan beperkt is tot drie maanden huur; om praktische redenen kan die bepaling vanzelfsprekend niet op de lopende huurovereenkomsten worden toegepast.

De Minister antwoordt dat het fout is te stellen dat deze wet terugwerkende kracht heeft; wel heeft zij onmiddellijke werking op bepaalde punten, waar dat aangewezen leek. Hij wijst erop dat de kritiek op de onmiddellijke toepassing van de wet alleen kan slaan op de mondelinge overeenkomsten (met bepaalde of onbepaalde duur) of op de schriftelijke overeenkomsten met onbepaalde duur. Aangezien de wet juist een zekerheid wil scheppen inzake de duur van de overeenkomst, moest ze ook van toepassing zijn op de lopende contracten.

Dat betekent echter geenszins dat de wet terugwerkende kracht heeft, wel dat ze onmiddellijke uitwerking heeft.

Le Ministre souscrit en revanche à l'objectif de l'amendement n° 132. Il estime également qu'il convient d'adapter un certain nombre de dates figurant à l'article 14, ces dates ayant été fixés en partant de l'hypothèse que la loi entrerait en vigueur le 1^{er} janvier 1991.

Au § 3, il y a lieu de remplacer la date du « 1^{er} janvier 1991 » par la date du « 1^{er} mars 1991 ». Au § 4, la date du « 1^{er} janvier 1991 » est remplacé par la date du « 1^{er} mars 1991 », tandis que la date du « 31 décembre 1991 » est remplacée par la date du « 29 février 1992 ». Au § 5, la date du « 31 décembre 1991 » est également remplacée par la date du « 29 février 1992 ».

Le Ministre estime en outre qu'il est nécessaire d'insérer le mot « écrits » après le mot « baux » au premier alinéa du deuxième paragraphe sans quoi les baux conclus verbalement pour lesquels l'usage des lieux a prévu une durée, seront exclus au champ d'application de cette section et il sera toujours possible d'appliquer les usages locaux.

Un membre partage ce point de vue et présente un amendement dans ce sens (n° 161).

L'amendement n° 111 de M. Gol et consorts (en ordre subsidiaire) tend à supprimer le § 1^{er} de l'article 14.

Ce paragraphe stipule en effet que la loi nouvelle s'applique aux conventions existantes, qui peuvent avoir été conclues depuis un temps considérable : 7 ans au moins!

Ceci place les parties, a posteriori, dans des règles ou des situations qu'elles ne pouvaient pas connaître, et qu'elles auraient pu traiter autrement si elles les avaient connues.

Par ailleurs, l'application de ce système pose nombre de problèmes.

On peut tout d'abord se demander si les locaux loués à titre de résidence secondaire, mais « sans justification expresse », pourront devenir des résidences principales.

Le Ministre répond que ces hypothèses sont réglées à l'article 1^{er} de l'article 2 du projet, qui délimite le champ d'application de la loi. Il ressort en effet de cet article que la loi ne s'applique pas aux résidences secondaires, et qu'un locataire ne peut faire de sa résidence secondaire sa résidence principale sans l'accord exprès du bailleur. Si ce dernier donne son accord, un nouveau bail prend cours.

L'intervenant précité souligne ensuite qu'un preneur qui a un bail même écrit, mais sans durée spécifiée, jouit d'un bail de 9 ans, alors que, si les parties avaient connu la nouvelle loi, le bail serait de 3 ans. C'est l'insécurité juridique : la nouvelle loi aurait pu prévoir l'inverse. Le projet sanctionne donc les personnes qui ont conclu un bail à durée indéterminée avant l'entrée en vigueur de la loi, étant donné qu'elles seront désormais censées avoir conclu ce bail pour neuf ans, alors qu'elles auraient pu le conclure pour

De Minis'ergaat wel akkoord met de strekking van amendement n° 132. Hij is ook van mening dat in artikel 16 een aantal data moeten worden aangepast, omdat die data uitgingen van de hypothese dat deze wet op 1 januari 1991 in werking zou treden.

In § 3 moet « 1 januari 1991 » vervangen worden door « 1 maart 1991 ». In § 4 wordt « 1 januari 1991 » vervangen door « 1 maart 1991 », terwijl « 31 december 1991 », « 29 februari 1992 » wordt. In § 5 wordt « 31 december 1991 » eveneens vervangen door « 29 februari 1992 ».

Bovendien acht de Minister het noodzakelijk dat in het eerste lid van § 2 voor het woord « huurovereenkomsten » het woord « schriftelijke » wordt toegevoegd. Zoniet zullen de mondelinge overeenkomsten met bepaalde duur waarvoor het plaatselijk gebruik een duur bepaalt, uitgesloten worden van de toepassing van deze afdeling of blijft de mogelijkheid bestaan dat de plaatselijke gebruiken worden toegepast.

Een lid is het eens met dat standpunt en dient een amendement in die zin in (n° 161).

Het amendement n° 111 van de heer Gol c.s. (in bijkomende orde) beoogt de weglating van paragraaf 1 van artikel 14.

Die paragraaf stelt namelijk dat de nieuwe wet van toepassing is op de bestaande overeenkomsten, die al lang geleden gesloten zijn : ten minste 7 jaar geleden!

Daardoor staan de partijen a posteriori tegenover regels en toestanden die zij niet konden kennen en waarop zij anders hadden kunnen reageren als zij deze hadden gekend.

De toepassing van die regeling doet bovendien tal van problemen rijzen.

Vooreerst rijst de vraag of lokalen die gehuurd werden ten titel van tweede verblijf, maar zonder uitdrukkelijke vermelding, hoofdverblijfplaats kunnen worden.

De Minister antwoordt dat die hypothèses worden geregeld door artikel 1 van artikel 2 van het ontwerp, dat het toepassingsgebied van de wet omschrijft. Uit dat artikel blijkt immers dat de wet niet geldt voor een tweede verblijfplaats en dat een huurder van zijn tweede verblijfplaats geen hoofdverblijfplaats kan maken zonder de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. Geeft de verhuurder wél zijn toestemming, dan begint gewoon een nieuw contract te lopen.

De voornoemde spreker onderstreept vervolgens dat een huurder in het bezit van een schriftelijke overeenkomst, zonder welbepaalde duur, aldus geniet van een duur van negen jaar, terwijl de looptijd drie jaar zou geweest zijn zo de partijen de nieuwe wet hadden gekend. Dat is rechtsonzekerheid : de nieuwe wet had in het tegenovergestelde kunnen voorzien. Het ontwerp bestraft dus de personen die door de inwerkingtreding van de wet een contract vóór onbepaalde duur hebben gesloten, aangezien ze nu geacht worden een contract

trois ans en vertu du système instauré par la loi en projet.

Le Ministre fait observer que la disposition de l'article 14 doit se lire conjointement avec l'article 16 du projet à l'examen, qui dispose que les baux à durée indéterminée conclus avant l'entrée en vigueur de la loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué. Cette disposition de l'article 16 modère donc considérablement le principe énoncé à l'article 14, § 1^{er}. Il faut ajouter à cela qu'en vertu de l'article 14, § 5, le bailleur peut, jusqu'au 29 février 1992 (date adaptée), « sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, § 2, de la même section ».

Un membre demande ce qu'il adviendra si un bail à durée déterminée de 4 ans, venant à expiration en avril 1991 (donc après la date d'entrée en vigueur de la loi en projet), est reconduit tacitement. Le bail est-il alors prorogé pour une durée de 3, de 5 ou de 9 années?

Le Ministre explique que la réponse à cette question est fournie par la disposition transitoire de l'article 16 du projet, qui détermine la date à prendre en considération pour l'entrée en vigueur des contrats auxquels la loi s'applique immédiatement.

Reprenant l'exemple cité, le Ministre explique que ce bail reconduit tacitement est, en vertu du droit commun en vigueur, qui s'y applique, devenu un contrat à durée indéterminée. A partir du 1^{er} avril 1991, la nouvelle loi s'y applique. Sa date d'entrée en vigueur est fixée en vertu de l'article 16. Puisqu'il s'agit d'un bail conclu par hypothèse en 1987, ce bail est automatiquement prolongé jusqu'à atteindre une durée totale de neuf ans, c'est-à-dire normalement jusqu'en 1996.

L'amendement n° 113 (en ordre subsidiaire) de *M. Gol et consorts* tend à insérer au § 4, entre le mot « paix » et le mot « conformément », les mots « à défaut d'accord entre les parties ».

L'intervenant estime en effet qu'il n'y a aucune raison que le juge intervienne à partir du moment où il y a accord entre les parties; le texte doit dès lors être adapté en ce sens.

Le Ministre estime lui aussi qu'il n'est pas nécessaire d'obliger les parties à s'adresser au juge de paix si elles sont d'accord.

Un membre fait observer qu'un tel « accord » peut parfois être faussé, notamment par des rapports de force économiques. Aussi propose-t-il d'insérer les

voor 9 jaar te hebben gesloten, terwijl ze onder het stelsel van het voorliggende ontwerp een contract voor 3 jaar hadden kunnen sluiten.

De Minister merkt op dat de bepaling van artikel 14, § 1, moet worden samengelezen met artikel 16 van het ontwerp, dat bepaalt dat huurovereenkomsten met onbepaalde duur die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van de wet, geacht worden te lopen vanaf de eerste dag van de maand voor inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed. De bepaling van artikel 16 is dus een aanzienlijke aanpassing van het principe van artikel 14, § 1. Daarbij komt nog dat tot 29 februari 1992 (aangepaste datum), de verhuurder luidens artikel 14, § 5, « zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde kan maken aan een huurovereenkomst met onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 2, van dezelfde afdeling ».

Een lid vraagt zich af wat er gebeurt als een contract met bepaalde duur van 4 jaar, dat verstrijkt in april 1991 (dus na de inwerkingtreding van de voorliggende wet), stilzwijgend wordt verlengd. Wordt het dan verlengd met 3, met 5 of met 9 jaar?

De Minister legt uit dat het antwoord op de vraag gegeven wordt door de overgangsbepaling van artikel 16 van het ontwerp, dat de datum voor de inwerkingtreding bepaalt voor de overeenkomsten waarop de wet onmiddellijk van toepassing is.

Voortgaand op het voorbeeld dat werd aangehaald, legt de Minister uit dat die stilzwijgend verlengde overeenkomst op grond van het gemeen recht dat erop van toepassing is, een overeenkomst van onbepaalde duur is geworden. Vanaf 1 januari 1991 is de nieuwe wet erop van toepassing. De inwerkingtreding ervan wordt bepaald op grond van artikel 16. Aangezien het om een overeenkomst gaat die ondersteld wordt in 1987 te zijn gesloten, wordt ze automatisch verlengd tot ze een totale duur van 9 jaar bereikt, met andere woorden normaal tot in 1996.

Het amendement n° 113 van de heer Gol c.s. (in bijkomende orde), strekt ertoe in § 4, tussen de woorden « vastgelegd in dat artikel » en de woorden « de vrederechter » de woorden « bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen » te voegen.

Er is volgens spreker immers geen reden waarom de rechter zich met de zaak zou bemoeien als er overeenstemming is tussen de partijen; de tekst dient daarmee rekening te houden.

De Minister is het ermee eens dat het niet nodig is de partijen te verplichten naar de vrederechter te stappen als ze het eens zijn.

Een lid merkt op dat zo'n « overeenstemming » soms verzwakt kan worden door onder meer economische machtsverhoudingen. Hij stelt voor de woor-

mots « à défaut d'accord entre les parties, constaté par le juge de paix ».

A la suite de cette proposition, les amendements n^{os} 112 et 113 sont retirés.

*
* *

Les amendements n^{os} 110 et 111 de M. Gol et consorts sont rejetés par 11 voix contre 2.

L'amendement n^o 132 de M. Mayeur et consorts est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

L'amendement n^o 161 de M. Hermans est adopté à l'unanimité.

L'article 14, ainsi modifié, est adopté par 13 voix contre 2.

Art. 15

L'amendement (n^o 114) de M. Foret et consorts tend à remplacer le texte, à partir des mots « sont réputés », par les mots « sortent pleinement leurs effets ».

Pour les baux à durée indéterminée, les préavis donnés — généralement en 1989 — sont réputés « nonavenus ». Il ne faut pas perdre de vue que la loi du 22 décembre 1989 les avait suspendus.

Le membre estime que cette rétroactivité du projet de loi engendre une insécurité encore plus grande que celle de l'article 14.

A cela s'ajoute que plusieurs bailleurs croiront que les préavis donnés sont valables, et se trouveront coincés dans un bail de neuf ans.

Le groupe auquel il appartient ne peut que s'insurger devant ce genre de dispositions, dont l'excès est encore amplifié par l'article 14.

Le Ministre répond qu'il ne peut accepter l'article proposé qui lui paraît inconciliable avec l'esprit de l'article 14.

L'amendement n^o 114 de M. Foret et consorts est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 15 est adopté par 13 voix contre 2.

Art. 16

L'amendement n^o 115 de M. van Weddingen à l'article 16 vise à remplacer cet article par ce qui suit :

« A défaut de date certaine, la date de commencement des baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est établie par toute voie de droit ».

den « bij gebreke van een door de vrederechter vastgestelde overeenstemming tussen de partijen » in te voegen.

Ingevolge dat voorstel worden de amendementen n^{rs} 112 en 113 ingetrokken.

*
* *

De amendementen n^{rs} 110 en 111 van de heer Gol c.s. worden met 11 tegen 2 stemmen verworpen.

Amendement n^r 132 van de heer Mayeur c.s. wordt met 13 stemmen en 2 onthoudingen aangenomen.

Amendement n^r 161 van de heer Hermans wordt eenparig aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 14 wordt met 13 tegen 2 stemmen aangenomen.

Art. 15

Amendement (n^r 114) van de heer Foret c.s., strekt ertoe de tekst vanaf de woorden « hebben geen uitwerking » te vervangen door de woorden « hebben volledige uitwerking ».

Voor huurovereenkomsten met onbepaalde duur worden de — doorgaans in 1989 — gegeven opzeggingen geacht « geen uitwerking te hebben ». Men mag niet vergeten dat zij door de wet van 22 december 1989 geschorst waren.

Volgens het lid brengt die terugwerkende kracht van het wetsontwerp nog meer rechtsonzekerheid teweeg dan die welke het gevolg is van artikel 14.

Daar komt nog bij dat veel verhuurders zullen denken dat de gegeven opzeggingen geldig zijn en zij nu vastzitten in een huurovereenkomst van negen jaar.

Zijn fractie kan niets anders dan protesteren tegen dergelijke bepalingen waarvan het buitensporig karakter nog verergerd wordt door artikel 14.

De Minister antwoordt dat het voorgestelde artikel zijns inziens teveel indruist tegen de geest van artikel 14, om aanvaardbaar te zijn.

Amendement n^r 114 van de heer Foret c.s. wordt met 13 tegen 2 stemmen verworpen.

Artikel 15 wordt met 13 tegen 2 stemmen aangenomen.

Art. 16

Amendement n^r 115 van de heer van Weddingen op artikel 16 strekt ertoe dit artikel te vervangen door wat volgt :

« Art. 16. — Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van huurovereenkomsten met onbepaalde duur voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, die vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld ».

Un membre explique pour commenter cet amendement, que l'article proposé dans le projet de loi fixe le début d'un bail sans date certaine, à la date de l'inscription du locataire au registre de la population, celle-ci étant légalement réputée être postérieure au 1^{er} janvier 1984.

Cette affirmation légale, pour une inscription qui se serait faite avant cette date, est tout à fait extraordinaire. La loi affirme ce qui n'existe pas.

De plus un bail commencé en 1984, mais pour lequel le preneur ne se serait fait inscrire dans les registres de la population qu'en 1989, deviendrait un bail de 9 ans commencé en cette année 1989.

Aucune de ces situations n'est admissible.

Il est en outre surprenant que dans l'exposé des motifs relatifs à l'article 14, l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est considérée comme un critère objectif alors que dans l'exposé des motifs toujours portant sur l'article 1^{er} de la nouvelle section II, la même notion d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est fortement critiquée.

L'auteur de l'amendement estime qu'il y a dès lors là deux poids deux mesures. Quand il s'agit de favoriser le locataire, le critère de l'inscription est valable. Par contre pour le bailleur, c'est le contraire.

M. Mayeur justifie son amendement n° 157, qui tend à remplacer, à l'article 16, la date du « 1^{er} janvier 1985 » par celle du « 1^{er} janvier 1988 ». Le membre estime que cette adaptation est nécessaire pour rétablir l'équilibre du projet, après les modifications qui ont été apportées notamment au lieu de l'article 3, § 1^{er}, proposé à l'article 2.

M. Dumez souscrit aux arguments de l'intervenant précédent, mais estime que le dernier amendement va trop loin. Son amendement (n° 159) prévoit une solution intermédiaire, à savoir la date du « 1^{er} janvier 1986 » au lieu du « 1^{er} janvier 1988 ».

Ainsi, un locataire ayant conclu un bail à durée déterminée pourrait encore bénéficier pendant au moins trois ans de la protection offerte par le projet à l'examen, si son inscription dans les registres de la population a eu lieu à partir du 1^{er} janvier 1986.

Un membre admet que les modifications apportées au texte de l'article 3, § 1^{er}, proposé à l'article 2 du projet à l'examen nécessitent une adaptation de l'article 16.

Si l'on veut toutefois rester dans la logique de l'amendement n° 124 de la majorité, il ne paraît pas opportun de remonter plus loin que le 1^{er} janvier 1988.

Un autre membre fait observer que l'article 16 du projet améliore déjà la situation de locataire qui a conclu un bail pour une durée indéterminée. Il est donc disposé à défendre éventuellement l'amendement n° 159, mais pas l'amendement n° 157.

M. van Weddingen et consorts introduisent un amendement n° 116 visant à remplacer « 1984 » par « 1983 ».

Ter toelichting van dat amendement stelt een lid dat dit artikel bepaalt dat de aanvangsdatum van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening de datum van de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister is, en dat die inschrijving wettelijk geacht wordt na 1 januari 1984 te zijn gebeurd.

Die wettelijke bevestiging, voor een inschrijving die vóór die datum zou zijn gebeurd, is volstrekt merkwaardig. De wet bevestigt wat niet bestaat.

Voorts zou een huurovereenkomst die in 1984 is ingegaan maar waarvoor de huurder zich pas in 1989 in de bevolkingsregisters deed inschrijven, een in dat jaar 1989 ingegane huurovereenkomst van 9 jaar worden.

Zulks is in geen geval aanvaardbaar.

Merkwaardig is ook dat de inschrijving van de huurder in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting bij artikel 14 een objectief criterium wordt genoemd, terwijl op diezelfde inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting in verband met artikel 1 van de nieuwe afdeling II scherpe kritiek wordt geoefend.

Dat zijn dus twee maten en twee gewichten. Als het in het voordeel van de huurder is, dan is het criterium van de inschrijving aanvaardbaar, maar voor de verhuurder is het juist andersom, aldus de auteur van het amendement.

De heer Mayeur licht zijn amendement n° 157 toe, dat ertoe strekt in artikel 16 de woorden « 1 januari 1985 » te vervangen door de woorden « 1 januari 1988 ». Deze aanpassing is volgens het lid noodzakelijk om het evenwicht van het ontwerp te herstellen, na de wijzigingen die met name in artikel 3, § 1 van artikel 2 zijn aangebracht.

De heer Dumez sluit zich aan bij die argumentatie, maar vindt het voorgaande amendement te ver gaan. Zijn eigen amendement (n° 159) voorziet in een tussenoplossing, namelijk « 1 januari 1986 » in plaats van « 1 januari 1988 ».

Aldus zou een huurder met een huurovereenkomst met bepaalde duur minstens nog 3 jaar lang de bescherming van het ontwerp genieten, als zijn inschrijving in het bevolkingsregister heeft plaatsgevonden vanaf 1 januari 1986.

Een lid geeft toe dat de wijzigingen in het bovengenoemde artikel 3, § 1, van artikel 2 van het ontwerp een aanpassing van artikel 16 vereisen.

Wil men echter binnen de logica van het meerderheidsamendement n° 124 blijven, dan is het niet opportuun verder terug te gaan dan 1 januari 1988.

Een ander lid wijst erop dat het huidige artikel 16 al een verbetering inhoudt van de situatie van de huurder met een overeenkomst voor onbepaalde duur. Hij is dus eventueel wel bereid amendement n° 159 te steunen, maar niet amendement n° 157.

De heer van Weddingen c.s. dient een amendement (n° 116) in, dat « 1984 » wil vervangen door « 1983 ».

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice déclare que la date du 1^{er} janvier 1984 n'implique en rien une tacite reconduction du bail.

Le Gouvernement a voulu prévoir que lorsque la loi entrera en vigueur, les locataires qui ont un bail à durée indéterminée ne soient pas expulsés de leur logement, même si, dans les faits, ils ont un bail de neuf ans. La date du 1^{er} janvier 1984 vise à garantir la protection du locataire dans l'habitation au moins pendant 2 ans, dans le pire des cas. A l'échéance du bail (après 9 ans) aucune indemnité ne sera due.

Le Ministre demande le rejet des amendements qui entraînent, selon lui, une protection exagérée d'une certaine catégorie de locataires, purement déterminée par le hasard; ceci est inacceptable dans le cadre de dispositions transitoires.

MM. Dumez, Mayeur et Loones déposent un amendement n° 162 visant à remplacer « 1984 » par « 1987 ».

*
* *

Les amendements n°s 115 et 116 de M. van Weddingen et consorts sont rejetés par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 157 de M. Mayeur est rejeté par 9 voix contre 7.

L'amendement n° 162 de MM. Dumez, Mayeur et Loones est adopté par 13 voix contre 2.

L'article 16 ainsi amendé est adopté par 13 voix contre 2 et 1 abstention.

Art. 17

Un membre propose une amélioration légistique au texte de l'article qu'il trouve confus.

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice précise que le texte de l'article est conforme à la formule n° 48 du Code-formulaire de légistique, établi par le Conseil d'Etat.

Cet article n'a fait l'objet d'aucun amendement.

Il est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Art. 18

M. Mayeur présente un amendement (n° 163) prévoyant que la loi en projet entrera en vigueur le 28 février 1991.

Cet amendement est adopté par 12 voix contre 2 et une abstention.

En conséquence, l'article 18 est adopté par le même vote.

Volgens de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie betekent de datum van 1 januari 1984 geenszins dat de huurovereenkomst stilzwijgend wordt vernieuwd.

De Regering wou voorkomen dat de huurders met een overeenkomst met onbepaalde duur uit hun woning worden gezet wanneer de wet in werking treedt, al hebben ze feitelijk een huurovereenkomst van negen jaar. De datum van 1 januari 1984 wil de huurder woonzekerheid bieden voor ten minste twee jaar, in het slechtste geval. Bij het verstrijken van de huurovereenkomst (na negen jaar) hoeft geen enkele vergoeding betaald te worden.

De Minister vraagt de amendementen te verwerpen omdat ze volgens hem een louter willekeurige groep huurders overdreven beschermen. In het raam van de overgangsbepalingen is zulks onaanvaardbaar.

De heren Dumez, Mayeur en Loones dienen een amendement (n° 162) in, dat « 1984 » wil vervangen door « 1987 ».

*
* *

De amendementen n°s 115 en 116 van de heer van Weddingen c.s. worden verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Amendement n° 157 van de heer Mayeur wordt verworpen met 9 tegen 7 stemmen.

Amendement n° 162 van de heren Dumez, Mayeur en Loones wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen.

Het aldus gewijzigde artikel 16 wordt aangenomen met 13 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Art. 17

Een lid vindt de tekst van het artikel onduidelijk; hij stelt een wetgevingstechnische verbetering voor.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie preciseert dat de tekst van het artikel overeenstemt met formule n° 48 van de Codex-legistiek, opgesteld door de Raad van State.

Bij dit artikel wordt geen enkel amendement ingediend.

Het wordt aangenomen met 13 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 18

De heer Mayeur dient een amendement (n° 163) in, dat bepaalt dat deze wet in werking treedt op 28 februari 1991.

Dit amendement wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen en 1 onthouding.

Bijgevolg wordt artikel 18 met dezelfde stemming aangenomen.

IV. — DEUXIEME LECTURE

(Art. 72 du Règlement)

Le texte amendé a été soumis en deuxième lecture à la Commission au cours de la réunion du 4 janvier 1991.

Art. 2

La phrase liminaire de l'article 2 (subdivisé en 12 articles) est libellée comme suit :

« Une nouvelle section II, intitulée « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes : »

*
* *

Un membre estime que les mots « in het bijzonder », qui figurent dans l'intitulé néerlandais de la nouvelle section II insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil, sont superflus.

Le Ministre de la Justice fait observer que ces mots figurent également dans les intitulés des sections IIbis et III (Section IIbis — « Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder » et Section III — « Regels betreffende de pacht in het bijzonder »).

Le membre maintient que cette formulation est incorrecte en néerlandais.

Le Ministre propose de ne pas modifier le texte à l'examen afin de maintenir une certaine uniformité. Il s'engage toutefois à modifier les intitulés des sections II, IIbis et III dans le sens souhaité sur la base de l'article 17 du projet à l'examen, qui permet au Roi de coordonner et de simplifier les dispositions législatives relatives aux baux.

La Commission accepte cette proposition.

*
* *

En ce qui concerne la subdivision de l'article 2, *MM. Draps et Foret* présentent un amendement tendant à modifier la numérotation des articles contenus dans l'article à l'examen afin de faciliter la lecture du Code civil.

Cet amendement, qui reprend le texte de l'amendement n° 122 de M. Gol et consorts (Doc. n° 1357/6, pp. 2 et 3), est rejeté par 15 voix contre 2.

IV. — TWEEDE LEZING

(Art. 72 Rgt.)

Tijdens de vergadering van 4 januari 1991 werd de geamendeerde tekst in tweede lezing aan de Commissie voorgelegd.

Art. 2

De aanhef van artikel 2 (onderverdeeld in 12 artikelen) luidt als volgt :

« Een nieuwe afdeling II met als opschrift « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder » wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen : »

*
* *

Een lid merkt op dat in de Nederlandse tekst van het opschrift van de nieuwe afdeling II die wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de woorden « in het bijzonder » overbodig zijn.

De Minister van Justitie wijst erop dat de woorden « in het bijzonder » ook voorkomen in de opschriften van de afdeling IIbis en III (Afdeling IIbis — Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder en Afdeling III — Regels betreffende de pacht in het bijzonder).

Het lid blijft erbij dat dit geen correct Nederlands is.

Teneinde een zekere uniformiteit te behouden stelt *de Minister* voor onderhavige tekst niet te wijzigen. Hij verbindt er zich evenwel toe om op grond van artikel 17 van het wetsontwerp waardoor aan de Koning de mogelijkheid wordt geboden de wetbepalingen betreffende de huurovereenkomsten te coördineren en te vereenvoudigen, de opschriften van de afdelingen II, IIbis en III in de gewenste zin te wijzigen.

De Commissie is het hiermee eens.

*
* *

Wat de onderverdeling van artikel 2 betreft, dienen *de heren Draps en Foret* een amendement in ertoe strekkend de nummering van de in dit artikel voorkomende artikelen, te wijzigen teneinde de lezing van het Burgerlijk Wetboek te vergemakkelijken.

Dit amendement dat de tekst overneemt van het amendement n° 122 van de heer Gol c.s. (Stuk 1357/6, blz. 2 en 3) wordt verworpen met 15 tegen 2 stemmen.

« Article 1^{er} »

Champ d'application

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« § 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale. »

*
* *

MM. Foret en Draps présentent un amendement tenant compte de l'observation du Conseil d'Etat selon laquelle le troisième alinéa et superflu.

Cet amendement, qui reprend le texte de l'amendement n° 121 de M. Gol, est rejeté par 15 voix contre 2.

L'article 1 de la nouvelle Section II est adopté par 13 voix contre 3.

« Art. 2

Etat du bien loué

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

« Artikel 1 »

Toepassingsgebied

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« § 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. »

*
* *

De heer Foret en Draps dienen een amendement in dat aansluit bij de opmerking van de Raad van State die stelt dat het derde lid overbodig is.

Dit amendement dat de tekst overneemt van het amendement n° 121 van de heer Gol wordt verworpen met 15 tegen 2 stemmen.

Artikel 1 van de nieuwe Afdeling II wordt goedgekeurd met 13 tegen 3 stemmen.

« Art. 2

Staat van het gehuurde goed

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur. »

*
* *

M. Draps présente un amendement tendant à supprimer l'article 2 de la nouvelle Section II.

L'auteur estime que cet article est totalement superflu, étant donné qu'une disposition similaire figure déjà dans le Code civil.

L'amendement est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 2 de la nouvelle Section II est adopté par 13 voix contre 3.

"Art. 3

Durée du bail

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« § 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, les ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt. »

*
* *

De heer Draps dient een amendement in ertoe strekkend artikel 2 van de nieuwe Afdeling II weg te laten.

Volgens de indiener is dit artikel volstrekt overbodig aangezien er in het Burgerlijk Wetboek reeds een gelijkaardige bepaling is opgenomen.

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen.

Artikel 2 van de nieuwe Afdeling II wordt aangenomen met 13 tegen 3 stemmen.

"Art. 3

Duur van de huurovereenkomst

In eerste lezing werd de volgende tekst aangenomen :

« § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden betrokken en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 3. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

— respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

— affectent le corps du logement occupé par le preneur et

— soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

§ 4. À l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

§ 5. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter les facultés de résiliation anticipée prévues aux §§ 3 et 4.

§ 6. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

— worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;

— worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

— meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de bewoning van het goed niet verwezenlijkt of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

§ 5. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheden van vroegtijdige beëindiging voorzien in de §§ 3 en 4, uit te sluiten of te beperken.

§ 6. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 7. Par dérogation au § 1, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 6 du présent article.

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1 à 6 du présent article.

§ 8. Par dérogation au § 1, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer. »

*
* *

MM. Foret en Draps présentent trois amendements (un en ordre principal et deux en ordre subsidiaire) tendant à simplifier l'article 3.

Ces amendements, qui reprennent le texte des amendements n^{os} 56, 57 et 58 de M. Gol et consorts (Doc n^o 1357/4, pp. 20 à 29), sont rejetés par 13 voix contre 3.

*
* *

MM. Foret et Draps présentent un amendement tendant à insérer, à l'article 3, § 2, un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Il peut en outre s'agir des bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis à 475septies du Code civil et les descendants et conjoints de ceux-ci ou encore de personnes nommément désignées dans le bail ».

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 6 van dit artikel.

Zij kan zelfs stilzwijgend worden verlengd of onder dezelfde voorwaarden vernieuwd zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Die huurovereenkomst wordt in ieder geval beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 6 van dit artikel.

§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur. »

*
* *

De heren Foret en Draps dienen drie amendementen (één in hooforde en twee in bijkomende orde) in ertoe strekkend artikel 3 te vereenvoudigen.

Deze amendementen die de tekst overnemen van de amendementen n^s 56, 57 en 58 van de heer Gol en c.s. (Stuk n^o 5357/4, blz. 20 tot 29) worden verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

*
* *

De heren Foret en Draps dienen een amendement in ertoe strekkend in artikel 3, § 2, een tweede lid in te voegen luidend als volgt :

« Het kan daarenboven gaan om degenen die onder pleegvoogdij staan, overeenkomstig de omschrijving van dat begrip in de artikelen 475bis tot 475septies van het Burgerlijk Wetboek, alsmede om hun afstammelingen en echtgenoten of ook nog om personen die met name in de huurovereenkomst aangeduid zijn ».

Selon les auteurs, l'article 3, § 2 ignore deux catégories de personnes qui peuvent avoir entretenu avec le bailleur des relations privilégiées :

1. Les bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis et 475septies du Code civil et les descendants et conjoints de ceux-ci. Or, la législation sur la tutelle officieuse voulue par le législateur lui-même mérite d'être encouragée jusque dans ces conséquences.

2. Il peut se faire qu'un bailleur souhaite fort légitimement tirer un profit immédiat de la location de son bien tout en préservant des possibilités de mise à la disposition ultérieure de ce bien en faveur de personnes qui lui sont chères et vis-à-vis de qui il estime avoir contracté une dette morale. Il apparaît opportun et juste qu'une exception soit prévue en faveur de personnes nommément désignées dans le bail en faveur de qui le bailleur pourra exciper du droit de récupérer le bien à tout moment pour « occupation personnelle ».

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 3.

*
* *

MM. Foret et Draps présentent ensuite un amendement tendant à compléter l'article 3 proposé par un § 9, libellé comme suit :

« § 9. En cas de non-paiement du loyer, de non-entretien des lieux loués par le preneur, ou de tout autre faute ou manquement grave dans son chef, le bailleur neut, à tout moment, demander la résiliation du bail devant le Juge de Paix compétent.

Dans le cas d'une résiliation pour non-paiement des loyers, le Juge de Paix est tenu d'accorder au bailleur l'exécution provisoire.

En outre, en dehors de toute faute ou manquement grave, le bailleur peut faire valoir devant le Juge de Paix compétent, toutes raisons précises ou justifiées qui rendraient impossible la poursuite du bail ».

Les auteurs font remarquer que, compte tenu des objectifs poursuivis par la loi, c'est-à-dire renforcer la protection du locataire et de son logement familial, il est indispensable de rappeler que le bailleur est en droit d'obtenir la résiliation du bail pour :

- non-paiement des loyers;
- mauvais entretien des lieux loués;
- toute autre faute ou manquement grave dans le chef du preneur.

De plus, en cas de non-paiement des loyers par le preneur, pour éviter que ce dernier ne se maintienne dans les lieux loués en recourant à des oppositions ou

Volgens de indieners van het amendement negeert artikel 3, § 2 twee categorieën van personen die bevoorrechte betrekkingen met de verhuurder kunnen hebben gehad :

1. Degenen die onder pleegvoogdij staan zoals bepaald in de artikelen 475bis en 475septies van het Burgerlijk Wetboek en hun afstammelingen en echtgenoten. Welnu, de wetgeving op de pleegvoogdij die door de wetgever zelf gewild is, zou tot in dergelijke consequenties moeten worden doorgetrokken.

2. Het kan gebeuren dat een verhuurder terecht onmiddellijk voordeel wil halen uit de verhuring van zijn goed waarbij hij niettemin mogelijkheden wil vrijwaren om dat goed achteraf ter beschikking te stellen van personen die hem dierbaar zijn en jegens wie hij een morele schuld meent te hebben. Het komt ons opportuun en billijk voor in een uitzondering te voorzien ten gunste van personen die met name in de huurovereenkomst zijn aangeduid en voor wie de verhuurder zich kan beroepen op het recht om het goed op om het even welk ogenblik met het oog op de persoonlijke bewoning ervan terug te nemen. »

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

*
* *

De heren Foret en Draps dienen vervolgens een amendement in ertoe strekkend het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met een § 9, luidend als volgt :

« § 9. In geval van niet-betaling van de huurprijs, van nalatigheid inzake het onderhoud door de huurder van het gehuurde goed of van enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming van de huurder, kan de verhuurder zich te allen tijde tot de bevoegde vrederechter wenden om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

In geval van ontbinding wegens niet-betaling van de huurprijs dient de vrederechter aan de verhuurder de voorlopige tenuitvoerlegging toe te staan.

Benevens om het even welke ernstige fout of tekortkoming, kan de verhuurder voor de bevoegde vrederechter alle nauwkeurig omschreven of gerechtvaardigde redenen doen gelden waardoor de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk wordt.

De auteurs wijzen erop dat gelet op de door de wet nagestreefde oogmerken, met name een betere bescherming van de huurder en van diens gezinswoning, het volstrekt noodzakelijk is eraan te herinneren dat de verhuurder het recht heeft de ontbinding van de huurovereenkomst te eisen wegens :

- niet-betaling van de huurprijs;
- gebrekkig onderhoud van het gehuurde goed;
- enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming vanwege de huurder.

Bovendien dient aan de verhuurder ambtshalve de mogelijkheid van voorlopige tenuitvoerlegging worden toegekend in geval van niet-betaling van de

appels dilatoires, il y a lieu d'accorder au bailleur d'office l'exécution provisoire.

Il faut en effet éviter une rupture dans les revenus locatifs du bailleur et ce, pour des raisons purement dilatoires.

Enfin, en dehors des manquements graves du preneur (d'habitude non-paiement du loyer) manquements sanctionnés par le Juge, il existe de multiples cas où les rapports des parties deviennent impossibles.

Ils pensent notamment à des problèmes d'incompatibilité d'humeur ou encore à des locataires qui cohabitent avec le bailleur dans le même immeuble et qui ne respectent en rien les règles de vie propres à ce type de bien. »

Cet amendement est rejeté par 13 voix contre 3.

Le Ministre propose les modifications suivantes :

1° dans le texte français du § 2, premier alinéa, sixième et septième lignes, remplacer les mots « ses ascendants » par le mot « ascendants »;

2° au § 2, deuxième alinéa, remplacer le mot « lui » par le mot « le preneur ».

Le Ministre fait également observer que le § 5 permet aux parties d'exclure ou de limiter les facultés de résiliation anticipée prévues aux §§ 3 et 4.

Le Ministre estime que d'un point de vue légistique, il serait souhaitable de reprendre le texte du § 5 dans les §§ 3 et 4. Ces paragraphes pourraient être complétés par un dernier alinéa libellé comme suit :

« Les parties peuvent toutefois convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée ».

Le paragraphe 5 pourrait dès lors être supprimé et les §§ 6, 7 et 8 deviendraient les §§ 5, 6 et 7.

Dans le nouveau § 6, deuxième alinéa, il convient de remplacer les mots « §§ 2 à 6 » par les mots « §§ 2 à 5 » et au dernier alinéa, il convient de remplacer les mots « §§ 1 à 6 » par les mots « §§ 1 à 5 ».

La Commission marque son accord sur ces propositions de modification.

Un membre demande pourquoi cette possibilité d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation anticipée ne figure pas dans le § 5 (nouvelle numérotation).

Le Ministre répond que ce problème a fait l'objet d'une discussion approfondie lors de la première lecture.

Un membre souligne que conformément au § 1^{er}, le bail « prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance. »

huurprijs door de huurder, om te voorkomen dat laatstgenoemde het gehuurde goed blijft betrekken en daarbij zijn toevlucht neemt tot allerlei verdragingsmanoeuvres, zoals verzet of het instellen van beroep.

Men moet immers voorkomen dat de verhuurder met een onderbreking in de inning van zijn huurinkomsten te maken krijgt wegens de verdragings-taktiek van de huurder.

Naast ernstige tekortkomingen van de huurder (gewoonlijk het feit dat hij de huurprijs niet betaalt), welke tekortkomingen door de rechter gesanctioneerd worden, bestaan er nog een aantal gevallen waarbij de betrekkingen tussen de partijen onmogelijk worden.

Wij denken meer bepaald aan al te uiteenlopende karakters of nog aan huurders die met hun verhuurder in hetzelfde gebouw samen wonen en geen respect opbrengen voor de in dat gebouw geldende gedragsregels. »

Dit amendement wordt verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

De Minister stelt volgende wijzigingen voor :

1° in de Franse tekst van § 2, eerste lid, op de zesde en zevende regel, de woorden « les ascendants » vervangen door het woord « ascendants »;

2° in § 2, tweede lid, het woord « hem » vervangen door de woorden « de huurder ».

De Minister merkt voorts op dat § 5 aan de partijen de mogelijkheid biedt om de mogelijkheden van vroegtijdige beëindiging, voorzien in de §§ 3 en 4, uit te sluiten of te beperken.

Volgens de Minister is het vanuit legistiek oogpunt aangewezen de tekst van § 5 op te nemen in de §§ 3 en 4. Deze paragrafen zouden worden aangevuld met een laatste lid, luidend als volgt :

« De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken ».

Paragraaf 5 kan aldus worden weggelaten en de §§ 6, 7 en 8 worden §§ 5, 6 en 7.

In de nieuwe § 6, tweede lid, dienen de woorden « §§ 2 tot 6 » te worden vervangen door de woorden « §§ 2 tot 5 » en in het laatste lid dienen de woorden « §§ 1 tot 6 » te worden vervangen door de woorden « §§ 1 tot 5 ».

De Commissie gaat akkoord met deze voorgestelde wijzigingen.

Een lid vraagt waarom die mogelijkheid tot uitsluiting of beperking van vroegtijdige beëindiging niet wordt opgenomen in § 5 (nieuwe nummering).

De Minister antwoordt dat in eerste lezing aan dit probleem een grondige bespreking werd gewijd.

Een lid wijst erop dat overeenkomstig § 1 de huur-overeenkomst eindigt « na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend ».

Ce délai de six mois vaut donc aussi pour le preneur.

Le § 6 prévoit en revanche qu'il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Ne faudrait-il pas compléter ce paragraphe par les mots « sans préjudice des dispositions du § 1^{er} »?

Un membre estime que l'utilisation du mot « *betrekking* » au § 2, dernier alinéa, n'est pas correcte dans le présent contexte. Selon le « Groot Woordenboek der Nederlandse Taal », le mot « *betrekking* » ne signifie pas « le fait d'habiter ».

Un autre membre répond que le but était précisément de considérer le mot « *habiter* » au sens large. Le mot « *betrekking* » implique par exemple qu'une habitation peut être affectée à l'établissement d'un bureau d'avocat ou d'une étude de notaire.

Le premier intervenant fait observer qu'une nouvelle signification est ainsi donnée au mot « *betrekking* ». Il estime que le législateur ne dispose pas d'une telle faculté.

Un membre demande si le mot « *betrekking* » ne pourrait pas être remplacé par « *het betrekken* ».

Certains membres estiment que le texte est clair et ne peut prêter à confusion. Ils insistent pour qu'il soit maintenu dans sa formulation actuelle.

Un membre souligne que l'intention du législateur est précisée dans le rapport et que celui-ci sera dès lors éclairant.

L'article 3 modifié de la nouvelle section II est ensuite adopté par 12 voix contre 4 et 2 abstentions.

“Art. 4

Cession et sous-location

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« §1^{er}. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un bien qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué reste affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs,

Die termijn van zes maanden geldt dus ook voor de huurder.

In § 6 daarentegen wordt gesteld dat de huurder de huurovereenkomst op ieder tijdstip kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Dient deze paragraaf niet te worden aangevuld met de woorden « onverminderd de bepalingen van § 1 »?

Een lid merkt op dat in de § 2, laatste lid sprake is van « de betrekking van het goed ». Hij is van oordeel dat het gebruik van dit woord in deze context niet correct is. Volgens het Groot Woordenboek der Nederlandse Taal bestaat het woord « *betrekking* » niet in de betekenis van « *bewoning* ».

Een ander lid antwoordt dat het juist de bedoeling was de term « *bewonen* » te verruimen. Het woord « *betrekking* » houdt bijvoorbeeld in dat een woning ook kan worden gebruikt om er een advocatenkantoor of notariskantoor in onder te brengen.

Volgens *de eerste spreker* wordt er aldus een nieuwe betekenis gegeven aan het woord « *betrekking* ». Dit komt zijn inziens niet aan de wetgever toe.

Een lid vraagt of het woord « *betrekking* » niet kan vervangen worden door « *het betrekken* ».

Volgens *sommige leden* is de tekst inhoudelijk duidelijk en niet voor verwarring vatbaar. Zij pleiten voor het behoud van voorliggende tekst.

Een lid voegt eraan toe dat de bedoeling van de wetgever in het verslag kan worden teruggevonden. Het verslag zal dan ook richtinggevend zijn.

Het gewijzigde artikel 3 van de nieuwe afdeling II wordt vervolgens aangenomen met 12 tegen 4 stemmen en 2 onthoudingen

“Art. 4

Overdracht van huur en onderhuur

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« § 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

§ 2. De huurder die een goed in huur genomen heeft dat hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de

déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe :

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article. »

*
* *

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice fait observer qu'il conviendrait de remplacer, à la première ligne du § 2 de cet article, le mot « bien » par le mot « logement ».

Le Président propose de remplacer, au § 2, deuxième alinéa, troisième ligne du texte français, le mot « reste » par le mot « demeure ».

La Commission marque son accord sur ces corrections techniques.

*
* *

« L'article 4 », ainsi modifié, de la nouvelle section II est adopté en deuxième lecture par 14 voix contre 4

“Art. 6

Indexation

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en

huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel. »

*
* *

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie merkt op dat het raadzaam is in de eerste regel van § 2 van dit artikel het woord « goed » te vervangen door « woning ».

De Voorzitter stelt voor in § 2, tweede lid, derde regel van de Franse tekst het woord « reste » te vervangen door « demeure ».

De Commissie stemt met die tekstverbeteringen in.

*
* *

Het aldus gewijzigde « artikel 4 » van de nieuwe afdeling II wordt in tweede lezing goedgekeurd met 14 tegen 4 stemmen.

“Art. 6

Indexatie

In eerste lezing werd de volgende tekst aangenomen :

« Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd

vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande. »

*
* *

MM. Draps et Foret proposent un amendement qui reprend celui déposé antérieurement par M. Foret et consorts (amendement n° 81) et qui vise à remplacer à la dernière ligne du dernier alinéa de cet article, les mots « le mois » par les mots « l'année ».

Cet amendement est rejeté par 15 voix contre 3.

*
* *

Un autre membre demande quel est le rapport entre, d'une part, l'« Article 6 » du projet qui dispose que l'adaptation du loyer à l'index peut être appliquée une fois par année de location, avec éventuellement rétroactivité de trois mois et, d'autre part, l'article 2273 du Code civil qui dispose que l'action des bailleurs pour le paiement du montant résultant de l'adaptation du loyer à ce même index se prescrit par un an.

Le Ministre répond que l'« article 6 » concerne la demande d'indexation du loyer émanant du bailleur, tandis que l'article 2273 du Code civil se rapporte à l'action des bailleurs pour le paiement de ce montant supplémentaire.

Si par exemple, l'adaptation du loyer est due au 1^{er} janvier 1991 et que ladite adaptation est demandée par le bailleur le 1^{er} mars 1991, la demande d'adaptation a effet rétroactif au 1^{er} janvier 1991.

Dans l'hypothèse où le locataire refuserait de payer et où le bailleur intenterait une action le 1^{er} février, ce dernier perdrait, par suite de la prescription, tout droit de recouvrer l'adaptation à l'index pour le mois de janvier de l'année 1991.

*
* *

L'« article 6 » de la nouvelle section est adopté en deuxième lecture par 14 voix contre 4.

op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partijen werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek. »

*
* *

De heren Draps en Foret stellen een amendement voor waarin het voordien door de heer Foret c.s. voorgestelde amendement (n° 81) wordt overgenomen. Het heeft tot doel op de laatste regel van het laatste lid van dit artikel de woorden « de maand » te vervangen door de woorden « het jaar ».

Dit amendement wordt verworpen met 15 tegen 3 stemmen.

*
* *

Een ander lid vraagt zich af wat de verhouding is tussen enerzijds « artikel 6 » van het ontwerp, dat bepaalt dat de huurprijs één maal per huurjaar kan worden aangepast aan het indexcijfer, eventueel met drie maanden terugwerkende kracht, en anderzijds artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van het bedrag dat volgt uit de aanpassing van de huurprijs aan datzelfde indexcijfer door verloop van een jaar verjaart.

De Minister antwoordt dat « artikel 6 » slaat op het verzoek van de verhuurder tot indexering van de huurprijs, terwijl artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek betrekking heeft op de rechtsvordering van de verhuurder tot betaling van dat bijkomend bedrag.

Indien de aanpassing van de huurprijs bijvoorbeeld verschuldigd is op 1 januari 1991 en de aanpassing gevraagd wordt door de verhuurder op 1 maart 1991, dan werkt dat verzoek tot aanpassing terug tot 1 januari 1991.

In de veronderstelling dat de huurder weigert te betalen en de verhuurder op 1 februari 1992 een rechtsvordering instelt, verliest de verhuurder ingevolge verjaring het recht op de indexaanpassing voor de maand januari van 1991.

*
* *

« Artikel 6 » van de nieuwe afdeling II wordt in tweede lezing goedgekeurd met 14 tegen 4 stemmen.

"Art. 9

Transmission du bien loué

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2 et 3, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. »

*
* *

Un membre propose de remplacer, dans le texte néerlandais, les mots « zelfs al bedingt de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding » (cinquième et sixième lignes) par les mots « zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt ».

La Commission marque son accord sur cette correction technique.

Un autre membre estime qu'il est illogique qu'il soit explicitement fait référence à l'article 3, §§ 2 et 3, au deuxième alinéa de l'article à l'examen qui règle le cas d'un bail n'ayant pas date certaine antérieure à l'aliénation alors que le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

S'il y a subrogation, le nouveau bailleur a en effet la possibilité — tout comme le bailleur précédent — de mettre fin au bail à tout moment moyennant un congé de 6 mois.

Dans sa forme actuelle, l'« article 9 », deuxième alinéa, semble toutefois exclure cette faculté si le congé n'est pas notifié dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique.

Le Ministre et plusieurs membres font observer que ce texte résulte d'un amendement de M. Mayeur (n° 167 - Doc. n° 1357/9 - 90/91) et que lors de la discussion de cet amendement, il s'est avéré que l'objectif n'était absolument pas de donner moins de droits au nouveau propriétaire qu'à l'ancien.

Le Ministre fait également observer qu'il convient d'apporter une correction technique à l'« article 9 » :

"Art. 9

Overdracht van het gehuurde goed

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs al bedingt de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2 en 3, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom. »

*
* *

Een lid stelt voor om in de Nederlandse tekst de woorden « zelfs al bedingt de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding » (vijfde en zesde regel) te vervangen door « zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt ».

De Commissie gaat akkoord met die formele verbetering.

Een ander lid vindt het onlogisch dat in het tweede lid van dit artikel — dat het geval regelt van een huurovereenkomst die geen vaste dagtekening heeft vóór de vervreemding, terwijl de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft — uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 3, §§ 2 en 3.

Als er subrogatie is, heeft de nieuwe verhuurder immers alleszins de mogelijkheid om — net als de vorige verhuurder — op ieder ogenblik de huurovereenkomst te beëindigen mits hij een opzeggingstermijn van 6 maanden in acht neemt.

In zijn huidige vorm lijkt « artikel 9 », tweede lid, die mogelijkheid echter uit te sluiten indien de opzegging niet is betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte.

De Minister en diverse leden wijzen erop dat deze tekst is tot stand gekomen ingevolge een amendement van de heer Mayeur (n° 167 — Stuk Kamer n° 1357/9-1990-1991), en dat tijdens de bespreking van dat amendement is gebleken dat het allerm minst de bedoeling is, de nieuwe eigenaar minder rechten te geven dan de vorige.

De Minister wijst er evenwel op dat in « artikel 9 » een technische correctie moet worden aangebracht :

au deuxième alinéa de cet article, il y a lieu de remplacer les mots « article 3, §§ 2 et 3 » par les mots « article 3 », §§ 2, 3 et 4 ».

Il propose de remplacer, à la sixième ligne du deuxième alinéa, les mots « §§ 2 et 3 » par les mots « §§ 2, 3 et 4 ». En ce qui concerne le deuxième alinéa, il tient également à préciser qu'à l'expiration du délai spécial de 3 mois — à dater de la transcription de l'acte authentique —, l'acquéreur est automatiquement soumis au régime général, c'est-à-dire qu'il est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Il pourra dès lors mettre fin au bail dans les mêmes conditions que celles fixées pour le bailleur.

Le Ministre précise encore que la référence à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 vise donc trois éventualités : occupation par le bailleur ou par certains de ses parents, exécution de travaux ou fin du bail sans motivation mais moyennant le paiement d'une indemnité.

Un autre intervenant fait observer qu'en cas d'acquisition d'un bien loué à la suite d'une succession, il n'est pas toujours dressé d'acte authentique et qu'il n'y a dès lors pas nécessairement transcription. L'héritier-acquéreur est-il dans ce cas subrogé aux droits et obligations du bailleur?

Un autre membre ajoute que dans certaines successions on ne devient pas nécessairement ayant-droit et que l'on doit demander la mise en possession.

Le Ministre souligne que l'héritier propriétaire est entièrement subrogé aux droits du propriétaire précédent par suite de l'ouverture de la succession.

Il peut par conséquent mettre fin au bail aux mêmes conditions que le propriétaire précédent.

*
* *

L'article 9 ainsi modifié de la nouvelle section II est adopté par 15 voix contre 4

"Art. 10

Garantie

Le texte adopté par la Commission est libellé comme suit :

« Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour

in plaats van « artikel 3, §§ 2 en 3 » moet er in het tweede lid van dit artikel staan « artikel 3, §§ 2, 3 en 4 ».

Hij stelt voor om op de zevende regel van het tweede lid de woorden « §§ 2 en 3 » te vervangen door de woorden « §§ 2, 3 en 4 ». Met betrekking tot het tweede lid wenst hij ook nadrukkelijk te verduidelijken dat, eens de speciale termijn van 3 maanden — te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte — is verstreken, de verkrijger automatisch in het algemeen stelsel is terechtgekomen, dat wil zeggen gesubrogeerd wordt in de rechten en verplichtingen van de verhuurder. Aldus zal hij een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden die gelden voor de verhuurder.

De Minister voegt er nog aan toe dat de verwijzing naar artikel 3, §§ 2, 3 en 4 aldus betrekking heeft op 3 mogelijke gevallen : bewoning door de verhuurder of bepaalde van zijn bloedverwanten, uitvoeren van werken of beëindiging zonder motivatie maar mits betaling van een vergoeding.

Een volgende spreker merkt op dat in het geval van verkrijging van een gehuurd goed ingevolge erfopvolging, niet altijd een authentieke akte wordt opgesteld en dat er bijgevolg niet noodzakelijk een overschrijving plaatsvindt. Treedt de erfgenaam-verkrijger in dat geval in de rechten en verplichtingen van de verhuurder?

Een ander lid voegt daaraan toe dat men bij sommige nalatenschappen niet automatisch rechtsopvolger wordt en men inbezitstelling moet vragen.

De Minister onderstreept dat de erfgenaam-eigenaar ingevolge het openvallen van de nalatenschap volledig wordt gesubrogeerd in de rechten van de vroegere eigenaar.

Hij kan bijgevolg de huurovereenkomst beëindigen onder dezelfde voorwaarden als de vroegere eigenaar.

*
* *

Het aldus gewijzigde artikel 9 van de nieuwe afdeling II wordt aangenomen met 15 tegen 4 stemmen.

"Art. 10

Waarborg

De door de Commissie aangenomen tekst luidt als volgt :

« Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

De waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op

toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement ».

*
* *

Le Président attire l'attention sur une imprécision concernant l'interprétation de cet article.

A la page 93 du rapport, on peut lire en effet :

« Le Ministre déclare que la Commission se trouve devant l'alternative suivante : soit, limiter à l'équivalent de trois mois de loyer la garantie locative consistant en une somme d'argent et déposée sur un compte bancaire individualisé, ouvert au nom du locataire, tout en n'excluant pas que, le cas échéant, les contractants puissent convenir d'une garantie autre qu'une somme d'argent (c'est-à-dire, maintenir le texte de l'article 10 tel que proposé dans le projet); soit modifier éventuellement le maximum proposé en assortissant ce relèvement d'une interdiction de prévoir des garanties supplémentaires, constituées sous une autre forme qu'une somme d'argent versée sur un compte bancaire. »

Le président et plusieurs membres font observer que le texte est impératif et qu'il exclut totalement cette possibilité, puisque le 1^{er} alinéa dispose que la garantie, consistant en une somme d'argent ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer. »

Il ne fait par conséquent aucun doute que le texte de l'« article 10 » a un caractère impératif. Or dans ce texte, il n'est question que d'« une somme d'argent » et pas d'autres formes possibles de garantie locative (par exemple des titres,...).

Le point de vue du Ministre tel qu'il a été rappelé ci-dessus soulève dès lors la question de savoir si, outre cette « somme d'argent », le bailleur peut exiger du preneur une garantie supplémentaire, sous la forme de titres par exemple.

Le Ministre répond que, selon lui, l'« article 10 » est impératif dans la mesure où, si elle est constituée par une somme d'argent, la garantie ne peut être supérieure à trois mois de loyer. Il fait observer que la faculté qu'ont les parties de convenir d'une garantie qui ne consiste pas en une somme d'argent, représente un « contrepoids » à la limitation de la garantie à trois mois de loyer.

het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement ».

*
* *

De Voorzitter wijst op een onduidelijkheid die volgens hem bestaat inzake de interpretatie van dit artikel.

Op bladzijde 93 van het voorliggende verslag staat immers te lezen :

« Volgens de Minister staat de Commissie voor het volgende alternatief : hetzij de waarborg die in een som geld bestaat en op een persoonlijke bankrekening geplaatst wordt, te beperken tot een bedrag gelijk aan drie maanden huur, waarbij echter niet uitgesloten wordt dat de partijen zo nodig kunnen overeenkomen over een andere waarborg dan een som geld (wat neerkomt op het behoud van de tekst van artikel 10 zoals die in het ontwerp voorgesteld wordt); hetzij een eventuele wijziging van het voorgestelde maximum waarbij het vermeerderen van het bedrag zou gepaard gaan met het verbod van extra waarborgen in een andere vorm dan een op een bankrekening gestorte som geld. (...) »

De Voorzitter en een aantal leden wijzen erop dat de tekst een dwingend karakter heeft en die mogelijkheid volstrekt uitsluit, aangezien, volgens het eerste lid, de in een som geld bestaande waarborg niet hoger mag zijn dan een bedrag gelijk aan drie maanden huur. »

Het lijkt bijgevolg geen twijfel dat de tekst van « artikel 10 » een dwingend karakter heeft. In die tekst wordt echter alleen gesproken van « een som geld » en niet over andere mogelijke vormen van huurwaarborg (bijvoorbeeld effecten ...).

In het licht van het hierboven weergegeven standpunt van de Minister rijst dan ook de vraag of de verhuurder van de huurder naast de « som geld » nog een bijkomende waarborg kan eisen, bijvoorbeeld in de vorm van effecten.

De Minister antwoordt dat « artikel 10 » in zijn ogen van dwingend recht is, in zoverre dat de waarborg, indien hij in een geldbedrag bestaat, niet meer mag bedragen dan drie maanden huur. Hij wijst erop dat de mogelijkheid voor de partijen om overeen te komen dat de waarborg in iets anders bestaat dan een geldbedrag, een « tegengewicht » is voor de beperking van de waarborg tot 3 maanden huur.

Si cette possibilité était exclue, une garantie à trois mois de loyer serait insuffisante.

Un membre souscrit à ce raisonnement et fait observer que la garantie doit être considérée essentiellement comme une indemnisation pour d'éventuels dégâts locatifs. Lorsqu'il s'agit d'habitations très luxueuses, une garantie équivalant à trois mois de loyer est vraiment dérisoire. Le propriétaire doit dès lors garder la possibilité de convenir d'une garantie plus réaliste avec le locataire.

Un membre craint que tous les propriétaires soient dès lors tentés d'exiger une garantie sous forme de titres à concurrence d'un montant beaucoup plus élevé que trois mois de loyer. Il pensait qu'il s'agissait en l'occurrence d'une possibilité offerte au preneur et non au bailleur.

Plusieurs membres insistent pour qu'il soit précisé que si le preneur verse sa garantie en espèces, cette garantie ne peut être supérieure à trois mois de loyer.

Un autre membre estime que le texte du rapport est parfaitement clair. Il ressort, d'après lui, de ce texte que le but est de laisser la garantie non constituée en une somme d'argent à la liberté contractuelle des parties.

Cette option est d'autant plus logique que, dans le cas d'un meublé, le bailleur ne peut exercer aucun privilège sur les meubles; il a donc d'autant plus besoin d'une garantie convenable.

L'intervenant suivant ne souscrit pas à cette dernière observation. Le loyer des meublés est en effet plus élevé, de sorte que la garantie sera automatiquement supérieure.

Il est toutefois plus important de constater que le point de vue actuel du Ministre est en contradiction totale avec l'exposé des motifs (Doc. n° 1357/1 - 90/91, p. 25) où il est dit à propos de l'« article 10 » :

« L'article 10 innove également en limitant le montant de la garantie, qui ne peut excéder trois mois de loyer, ce qui correspond à la pratique usuelle mais permet d'éviter les abus. »

*
* *

Un membre fait observer, à l'instar du président que le Règlement de la Chambre ne permet pas de modifier encore l'article 10.

Le Vice-Premier Ministre renvoie une fois encore à la réponse qu'il a fournie à propos de l'amendement n° 120 de M. Lagasse (qui admet exclusivement la garantie constituée par une somme d'argent n'excédant pas 9 mois de loyer). Il maintient son point de vue.

Un membre constate que les juges de paix devront par conséquent trancher eux-mêmes la question, étant

Indien die mogelijkheid zou worden uitgesloten, zou een waarborg van drie maanden huur onvoldoende zijn.

Een lid sluit zich bij die redenering aan en wijst erop dat de waarborg in de eerste plaats moet worden gezien als een vergoeding voor mogelijke huurschade. Vooral wanneer het gaat om vrij luxueus ingerichte woningen, schiet een waarborg van drie maanden huur schromelijk tekort ... Een eigenaar moet bijgevolg de mogelijkheid behouden om met de huurders een meer realistische waarborg overeen te komen.

Een lid vreest dat alle eigenaars dan geneigd zullen zijn om een waarborg in effecten te eisen, ten belope van een veel groter bedrag dan 3 maanden huur. Hij onderstreept dat deze bepaling in zijn ogen was bedoeld als een keuzemogelijkheid ten gunste van de *huurder*, en niet van de verhuurder.

Diverse leden dringen erop aan dat duidelijk zou worden gesteld dat als de huurder zijn waarborg in geld betaalt, dezelfde waarborg niet méér mag bedragen dan 3 maanden huur.

Een ander lid vindt dat de tekst van het verslag niet aan duidelijkheid te wensen overlaat. Uit die tekst blijkt volgens hem dat het de bedoeling was, de niet in de vorm van geld gestelde waarborg volledig over te laten aan de contractuele vrijheid van de partijen.

Dat is des te logischer daar de verhuurder zich in het geval van bemeubelde woningen niet kan beroepen op een voorrecht op de inboedel van het gehuurde goed; hij heeft bijgevolg des te meer nood aan een degelijke waarborg.

Een volgende spreker is het met die laatste opmerking niet eens. Bemeubelde appartementen of woningen worden immers duurder verhuurd, zodat de waarborg automatisch hoger zal zijn.

Belangrijker is echter dat het huidige standpunt van de Minister volkomen in tegenspraak is met de memorie van toelichting van het ontwerp (Stuk Kamer, n° 1357/1 - 90/91, blz. 25) waarin met betrekking tot « artikel 10 » wordt gesteld :

« Artikel 10 voert nog een vernieuwing in door het bedrag van de huurwaarborg in die zin te beperken dat het drie maanden huur niet kan te boven gaan, wat overeenstemt met de gebruikelijke regeling maar het mogelijk maakt misbruiken te voorkomen. »

*
* *

Een lid stelt samen met de Voorzitter vast dat het Kamerreglement niet toelaat artikel 10 nog te wijzigen.

De Vice-Eerste Minister verwijst nogmaals naar het antwoord dat hij reeds heeft gegeven met betrekking tot het amendement n° 120 van de heer Lagasse (dat de huurwaarborg uitsluitend in geld toelaat, met een maximum van 9 maanden huur). Hij blijft bij zijn standpunt.

Een lid stelt vast dat de vrederechters bijgevolg zelf de knoop zullen moeten doorhakken, vermits blijkbaar

donné que le texte actuel de l'article 10 permet apparemment des interprétations divergentes.

Votre rapporteur estime qu'il n'y a que deux possibilités. Ou le preneur verse, sur un compte bloqué, une somme d'argent ne pouvant excéder 3 mois de loyer, ou il n'y a pas d'accord entre le preneur et le bailleur et il n'y a pas de bail.

Un membre constate que l'interprétation par les tribunaux s'avérera difficile, étant donné que l'exposé des motifs ne correspond pas, sur ce point, à ce que le Ministre a déclaré à propos de l'article 10.

Le Vice-Premier Ministre conteste cette déclaration. Il souligne que l'exposé des motifs et le rapport concordent parfaitement en l'occurrence.

Le Président constate par conséquent que le vote final sur l'ensemble du projet de loi impliquera également l'acceptation de l'interprétation du Ministre sur ce point.

Un membre ne souscrit pas à ce point de vue.

Un autre membre déclare qu'il ne voit aucune objection à la remise en gage de titres en lieu et place du versement d'une garantie locative en espèces. Cette solution est peut-être en effet plus pratique pour certaines personnes. Il demande dès lors pourquoi le projet à l'examen ne prévoit une protection aussi élaborée que pour la garantie en espèces (même la question de l'intérêt est réglée) et pourquoi la garantie versée sous une autre forme qu'en espèces n'est absolument pas protégée.

Le Vice-Premier Ministre ne souhaite pas rouvrir la discussion sur ce point. Il rappelle d'ailleurs qu'il était disposé à accepter l'amendement n° 120 de M. Lagasse.

La Commission a toutefois rejeté cet amendement.

"Art. 11

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou

diverger en interprétations mogelijk zijn op basis van de huidige tekst van artikel 10.

Uw rapporteur stelt dat er volgens hem maar 2 mogelijkheden zijn. Ofwel stort de huurder een geldsom die maximaal 3 maanden huur belooft op een geblokkeerde rekening. Ofwel is er geen akkoord tussen huurder en verhuurder en wordt het contract niet afgesloten.

Een lid stelt vast dat de interpretatie door de rechtspraak problematisch zal zijn, gezien de Memorie van Toelichting op dit punt niet overeenstemt met wat de Minister heeft verklaard bij artikel 10.

De Vice-Eerste Minister ontkent dit. Hij benadrukt dat de Memorie van Toelichting en het verslag hier wel eensluidend zijn.

De Voorzitter stelt vast dat bijgevolg de eindstemming over het geheel van het wetsontwerp ook zal inhouden dat men zich akkoord verklaart met de interpretatie van de Minister hier.

Een lid is het hiermee niet eens.

Een ander lid verklaart niet gekant te zijn tegen het eventueel in pand geven van bepaalde titels als alternatief voor een monetaire huurwaarborg. Voor sommige mensen is dit inderdaad wellicht eenvoudiger. Hij vraagt zich dan wel af waarom hier alleen de geldwaarborg zo goed wordt beschermd (zelfs de rente wordt geregeld) en waarom de niet-monetaire waarborg helemaal niet wordt beschermd.

De Vice-Eerste Minister wenst de bespreking op dit punt niet opnieuw te openen. Hij wijst er trouwens op dat hij bereid was het amendement n° 120 van de heer Lagasse te aanvaarden.

De Commissie heeft dit amendement echter verworpen.

"Art. 11

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangezekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens

supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 3.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions. »

*
* *

Un membre fait observer que le texte néerlandais du quatrième alinéa peut être rendu plus clair. Afin d'améliorer la concordance avec le texte français, il convient de remplacer, à la première ligne, les mots « één aanvraag » par les mots « slechts één aanvraag ».

Le Vice-Premier Ministre fait observer qu'à l'avant-dernière ligne du troisième alinéa, il y a lieu de remplacer les mots « article 3, § 3 » par les mots « art. 3, § 4 ».

La Commission accepte ces deux modifications techniques.

*
* *

L'article 2, qui insère une nouvelle section II, est ensuite adopté par 14 voix contre 3 et une abstention.

Art. 3

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« L'article 215, paragraphe 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

« Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage. »

Un membre fait observer que la modification qui a été apportée au texte néerlandais de cet article doit également être apportée à l'article 2/3, § 3, dernier alinéa, deuxième ligne, en ce sens qu'il convient de remplacer également à cet endroit le mot « stukken » par le mot « documenten ».

La Commission se rallie à ce point de vue.

Art. 4

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, §3, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Eén aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan, eveneens onder dezelfde voorwaarden. »

*
* *

Een lid wijst erop dat de Nederlandse tekst van het vierde lid kan worden verduidelijkt. Teneinde een betere overeenstemming met het Frans te bereiken, moet worden gesproken, op de eerste regel, van « slechts één aanvraag » in plaats van « één aanvraag ».

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat, op de voorlaatste regel van het derde lid, de woorden « artikel 3, § 3 » dienen te worden vervangen door « artikel 3, § 4 ».

De Commissie is het eens met beide tekstwijzigingen.

*
* *

Artikel 2 dat een nieuwe afdeling II invoegt, wordt vervolgens aangenomen met 14 tegen 3 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« Artikel 215, paragraaf 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

« Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts invoeren indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk. »

Een lid wijst erop dat de wijziging die in de Nederlandse tekst van dit artikel werd aangebracht ook diende aangebracht te worden in artikel 2/3, § 3, laatste lid, tweede regel. Met name op deze laatste plaats dient het woord « stukken » eveneens te worden vervangen door « documenten ».

De Commissie is het hiermee eens.

Art. 4

In eerste lezing werd de volgende tekst aangenomen :

« L'article 1717, alinéa premier, du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

(« Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur », le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut pas sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire ».

*
* *

M. Lagasse représente son amendement n° 170. Il fait observer que la suppression proposée ne vise que le texte de l'article 4 initialement déposé par le Gouvernement. En outre, cet amendement est étroitement lié à l'amendement n° 171. L'auteur renvoie à la justification de ce dernier amendement.

Le Vice-Premier Ministre répond que les mots « sous réserve... résidence principale du preneur » peuvent être supprimés étant donné que l'article 1717 du Code civil vise tous les baux. Il est dès lors inutile de prévoir une telle réserve dans le texte de cet article.

L'auteur retire ensuite son amendement (n° 170).

*
* *

Le Vice-Premier Ministre fait observer que l'article 4 de la nouvelle section II a déjà réglé tous les cas possibles en matière de sous-location, à l'exception d'un seul, à savoir celui où le preneur, qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale, cède le bail à une personne qui affecte le bien loué à sa résidence principale. Dans ce cas précis, le preneur céderait en effet plus de droits qu'il en possède.

Le Ministre propose dès lors d'ajouter, au dernier alinéa de l'article 4, une nouvelle phrase, libellée comme suit :

« Il ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire ».

Un membre fait observer que l'ajout proposé par le Ministre est superflu, étant donné que le droit commun prévoit déjà que celui qui cède un bail, ne peut céder plus de droits qu'il n'en possède.

Le Vice-Premier Ministre confirme ces propos. Il s'agit en effet en l'occurrence d'un principe général, mais comme l'hypothèse de la sous-location est prévue explicitement à l'article 4, il serait logique d'y prévoir également celle de la cession.

« Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

(« Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder », mag de huurder onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd.

De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren teneinde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen ».

*
* *

De heer Lagasse dient opnieuw zijn amendement n° 170 in. Hij wijst erop dat de beoogde schrapping enkel betrekking heeft op de oorspronkelijk door de Regering ingediende tekst van artikel 4. Bovendien houdt dit amendement nauw verband met het amendement n° 171. De indiener verwijst naar de verantwoording van dit laatste amendement.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat de woorden « Onder voorbehoud ... hoofdverblijfplaats van de huurder » mogen worden weggelaten, vermits artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek handelt over alle huurovereenkomsten. In dit artikel dient een dergelijk voorbehoud dus niet te worden gemaakt.

Hierop trekt de indiener zijn amendement n° 170 in.

*
* *

De Vice-Eerste Minister merkt op dat onder artikel 4 van de nieuwe afdeling II reeds alle hypotesen met betrekking tot de onderhuur werden geregeld, met uitzondering van één mogelijk geval, namelijk datgene waarbij de huurder, die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats heeft, de huurovereenkomst overdraagt aan iemand die van het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats maakt. Aldus immers zou de huurder meer rechten overdragen dan hij er zelf heeft.

De Minister stelt dan ook voor nog een nieuwe zin toe te voegen aan het laatste lid van artikel 4, luidend als volgt :

« Hij kan zijn huur evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen als hoofdverblijfplaats voor de overnemer ».

Een lid merkt op dat de door de Minister voorgestelde toevoeging overbodig is, aangezien reeds volgens het gewone recht degene, die één huurceel overdraagt, niet meer rechten kan overdragen dan hij zelf bezit.

De Vice-Eerste Minister bevestigt dit. Het gaat hier inderdaad om een algemeen beginsel, maar vermits de hypothese van de onderhuur expliciet werd opgenomen in artikel 4, zou het consequent zijn ook expliciet de hypothese van de overdracht in dit artikel op te nemen.

Le Ministre ajoute que l'accord écrit du bailleur n'est requis en cas de cession que si le bien est affecté à la résidence principale du preneur.

Un membre fait observer que le grand public n'aura généralement pas connaissance du texte de l'article 4 relatif à la cession et à la sous-location par un preneur d'un bien loué qu'il n'affecte pas à sa résidence principale et que de telles pratiques ne sont dès lors pas à exclure.

Le Vice-Premier Ministre répond que le cas échéant, le bailleur ne sera pas lié vis-à-vis du sous-locataire. Il renvoie également à l'article 4, § 3, de la nouvelle section II qui dispose expressément que le locataire principal répond seul des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions de cet article.

*
* *

L'article 4, tel qu'il a été modifié, est adopté par 15 voix contre une et 3 abstentions.

Art. 5

Cet article est libellé comme suit :

« A l'article 1728*bis*, § 1^{er}, du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° La première phrase de l'alinéa premier est précédée des mots suivants :

“Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur,...”

2° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

“Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.” »

*
* *

Le Ministre fait observer que, selon la même logique qui fut utilisée à l'article 4, il y a lieu de supprimer le 1° de cet article première modification proposée à l'article 1728*bis*, § 1^{er}, du Code civil).

Cet article 5 est désormais rédigé comme suit :

« A l'article 1728*bis*, § 1^{er}, du même Code, le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ». »

Cette modification est adoptée à l'unanimité.

De Minister verduidelijkt verder dat de schriftelijke toestemming voor de overdracht vanwege de verhuurder alleen nodig is indien het goed als hoofdverblijfplaats dient voor de huurder.

Een lid merkt op dat de tekst van artikel 4 — overdracht en onderhuur door een huurder met betrekking tot een gehuurd goed dat hij niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt — bij het grote publiek vaak onbekend zal zijn en bijgevolg dergelijke praktijken toch zullen plaatsvinden.

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat de verhuurder desgevallend niet zal gebonden zijn door de aanspraken van de onderhuurder. Hij verwijst eveneens naar artikel 4, § 3 van de nieuwe afdeling II dat expliciet stelt dat de hoofdhuurder alleen aansprakelijk is voor het niet naleven van de bepalingen van dit artikel.

*
* *

Het aldus gewijzigde artikel 4 wordt aangenomen met 15 tegen 1 stem en 3 onthoudingen.

Art. 5

De tekst van dit artikel luidt als volgt :

« In artikel 1728*bis*, § 1, van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° De eerste zin van het eerste lid wordt door de volgende woorden voorafgegaan :

“Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de pacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder,...”

2° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.” »

*
* *

De Minister merkt op dat de redenering die voor artikel 4 gold, ook opgaat voor de weglating van het 1° van dat artikel (eerste wijziging voorgesteld in artikel 1728*bis*, § 1, van het Burgerlijk Wetboek).

Dat artikel 5 luidt thans als volgt :

« In artikel 1728*bis*, § 1, van hetzelfde Wetboek, wordt het vierde lid door de volgende bepaling vervangen :

« Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voorafgaat. »

Die wijziging wordt eenparig aangenomen.

Art. 6

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littéra a et l'alinéa 2 du littéra b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

“Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1er janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté. »

*
* *

M. Draps dépose un amendement qui reprend le texte de l'amendement n° 108 de M. Gol et consorts (Doc. n° 1357/4, p. 60).

Outre la justification donnée à l'amendement n° 108, l'auteur précise qu'il y a lieu, dans un but de clarification et de simplification, de se référer à l'article 10, alinéa 3 du littéra a et l'alinéa 2 du littéra b de la loi du 29 décembre 1983 et donc à la notion du « loyer légalement exigible en 1983 ».

Un autre amendement du même auteur tend à remplacer dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative au contrat de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littéra a et l'alinéa 2 du littéra b chacun par l'alinéa suivant :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1990 pour autant que celui-ci n'ait pas fait l'objet de contestation au cours de ladite année ».

Le membre estime que lors de la première discussion du projet, deux notions ont été confondues : « le loyer payé effectivement en 1983 » et « le loyer légalement exigible en 1983 ».

Ces notions sont cependant totalement différentes, car il se peut que le loyer perçu et payé en 1983 n'ait pas été, à l'époque, correctement calculé, dans un sens ou dans l'autre.

Le texte se doit donc d'être modifié pour en revenir à une notion beaucoup plus précise, celle qui figure dans la loi du 29 décembre 1983. Il faut également pouvoir prendre en considération les loyers contestés depuis lors.

De plus, entre 1985 et 1990, de nombreux propriétaires et locataires ont été amenés à revoir leurs calculs d'indexation pour s'assurer de leur exactitude et repartir du loyer légalement exigible en 1983.

Art. 6

In eerste lezing werd de volgende tekst aangenomen :

« In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid:

“Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs ingevolge een vóór de inwerkingtreding van deze wet ingestelde vordering bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld, dan wel een andere basishuurprijs voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd. »

*
* *

De heer Draps dient een amendement in dat de tekst van amendement n° 108 van de heer Gol c.s. overneemt (Stuk n° 1357/4, blz. 60).

De indiener neemt ook de verantwoording van dat amendement n° 108 over en merkt daarnaast op dat men, duidelijkheidshalve en om de zaken te vereenvoudigen, best naar artikel 10, derde lid, van littera a en het tweede lid van littera b van de wet van 29 december 1983 en dus naar het begrip « in 1983 wettelijk eisbare huurprijs » zou verwijzen.

Een ander amendement van dezelfde indiener wil in artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huurovereenkomst voor onroerende goederen het derde lid van littera a en het tweede lid van littera b respectievelijk door het volgend lid vervangen :

« Voor die huurovereenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die in de loop van het jaar 1990 betaald werd mits daarover in de loop van dat jaar geen betwisting gerezen is ».

Het lid meent dat men, toen het ontwerp voor de eerste keer besproken werd, twee begrippen verward heeft : « de in 1983 wettelijke betaalde huurprijs » en de « in 1983 wettelijk eisbare huurprijs ».

Die begrippen zijn echter totaal verschillend want het is mogelijk dat de in 1983 ontvangen en betaalde huurprijs destijds onjuist berekend werd.

De tekst dient derhalve te worden gewijzigd om terug te keren naar een veel nauwkeuriger begrip, met name dat van de wet van 29 december 1983. Voorts moet men rekening kunnen houden met de huurprijzen waarover sindsdien betwistingen ontstaan zijn.

Bovendien zagen talrijke eigenaars en huurders zich tussen 1985 en 1990 genoopt hun indexeringsberekeningen te herzien om zich ervan te vergewissen of die nog correct waren en de in 1983 wettelijk eisbare huurprijs opnieuw als uitgangspunt te nemen.

En conséquence, repartir au niveau des calculs d'indexation du loyer payé en 1983 va :

- a) remettre en question de nombreuses indexations calculées sur la base de la loi de 1983;
- b) entraîner de nombreux litiges. Quid en effet des nombreuses indexations calculées de 1983 à 1990 par référence au loyer légalement exigible? Faudra-t-il les revoir sur la base du loyer payé en 1983?

Le Ministre précise que dans cet article, on a évité de parler encore de loyer légalement exigible, tel qu'il devait être calculé en 1983. On se réfère au dernier loyer payé en 1983, qui constitue un fait.

A partir de là, une discussion s'était engagée, puisqu'il était possible que ce loyer en 1983 ne corresponde pas au loyer légalement exigible, dans l'hypothèse où il aurait été contesté et devrait donné lieu à une action en justice ou qu'un accord est intervenu entre les parties.

La première hypothèse a été rencontrée et réglée, par l'insertion dans l'article de la disposition « à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Pour la seconde hypothèse, on a également tenu compte d'un fait, voulu plus rapproché que 1983 : le loyer de base qui a servi de référence pour le calcul du loyer payé de manière continue entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1990 et sans contestation.

Il est difficile d'aller beaucoup plus loin.

Un membre souhaite savoir quelle est l'index de base si l'on se réfère à un loyer payé en 1990. La législation de 1983 stipule, en effet, que l'index de départ est celui du décembre 1982. L'adaptation risque alors d'être considérable.

Le Ministre répond que l'indice de départ est bien celui de décembre 1982 (article 1728bis du Code civil), sauf pour les baux conclus à partir du 1^{er} janvier 1981 où ce même indice est celui du mois qui précède le mois où l'adaptation du loyer a pu être effectuée en vertu de la loi précitée.

Mais le loyer visé par l'article n'est pas le loyer payé en 1990; c'est le loyer de base qui a servi à le calculer. Chaque année, lors de l'indexation, les parties calculent le loyer exigible en multipliant le loyer de base par l'indice nouveau et en le divisant par l'indice de base.

Als men terugkeert naar de grondslag waarop de indexering van de in 1983 betaalde huurprijs berekend werd, zal dat bovendien tot gevolg hebben :

- a) dat talrijke op basis van de wet van 1983 berekende indexeringen opnieuw in het geding komen;
- b) dat een groot aantal geschillen zal rijzen. Wat zal er immers gebeuren met de talrijke indexeringen die van 1983 tot 1990 onder verwijzing naar de wettelijk eisbare huurprijs berekend werden? Zal men die op basis van de in 1983 betaalde huurprijs moeten herzien?

De Minister wijst erop dat men in dit artikel niet meer heeft willen verwijzen naar de wettelijk eisbare huurprijs zoals die in 1983 berekend moest worden, maar wel naar de laatste huurprijs die in 1983 betaald werd en die een feitelijk gegeven is.

Vanaf dat moment ontspon zich een discussie aangezien het mogelijk was dat die in 1983 betaalde huurprijs niet met de wettelijk eisbare huurprijs overeenstemde en zulks in de onderstelling dat die huurprijs betwist werd en aanleiding gegeven had tot een rechtsvordering of de partijen daaromtrent een overeenkomst hadden bereikt.

Voor die eerste hypothese werd een oplossing gevonden door in het artikel de volgende bepaling op te nemen : « tenzij de basishuurprijs vastgesteld is bij rechterlijke beslissing gewezen als gevolg van een vóór de inwerkingtreding van de huidige wet ingestelde vordering ».

Voor de tweede hypothese heeft men ook rekening gehouden met een feit dat men dichter in de tijd heeft willen situeren dan het jaar 1983 : een basishuurprijs die als referentie heeft gediend voor de huurprijs die tussen 1 januari en 31 december 1990 zonder enige betwisting en op ononderbroken wijze betaald werd.

Men zou moeilijk nog verder kunnen gaan.

Een lid wenst te weten welk basisindexcijfer bij verwijzing naar een in 1990 betaalde huurprijs wordt gehanteerd. De wetgeving van 1983 bepaalt immers dat als aanvangsindexcijfer dat van de maand december 1982 van toepassing is. Rekening houdend daarmee zijn aanzienlijke aanpassingen niet uitgesloten.

De Minister antwoordt hierop dat als aanvangsindexcijfer wel degelijk het indexcijfer van december 1982 wordt gehanteerd (artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek), behalve voor de vanaf 1 januari 1981 gesloten huurovereenkomsten, waarop bij aanvang het indexcijfer toepasselijk is van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurprijs op grond van de bovengenoemde wet kon worden aangepast.

De huur die in het artikel wordt bedoeld is evenwel niet de in 1990 betaalde huur; wel is het de basishuurprijs waarmee die huur is berekend. Jaarlijks, bij de indexering, berekenen de partijen de eisbare huurprijs door de basishuurprijs te vermenigvuldigen met het nieuwe indexcijfer en te delen door de basisindex.

C'est ce loyer de base pris en considération pour le calcul du loyer payé en 1990 dont il est question ici. Normalement, les parties le connaissent. Si elles ne le connaissent pas, elles peuvent le retrouver en appliquant la formule d'indexation à l'envers. Il s'agit en effet d'une équation à une inconnue :

$$\text{loyer de base} = \frac{\text{loyer payé en 1990} \times \text{indice décembre '82 (111,65)}}{\text{indice 1990}}$$

Généralement, on part du loyer de base pour savoir ce que l'on doit payer. Or ici, on part de ce qui est payé pour retrouver le loyer de base.

La difficulté réside aussi dans la complexité du texte de 1983.

Un membre suggère également une meilleure formulation pour le texte néerlandais inséré dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles.

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld ingevolge een vóór de inwerkingtreding van deze wet ingestelde vordering of tenzij een andere basishuurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huurprijs. »

Cette modification est adoptée à l'unanimité.

Les amendements précités de M. Draps sont retirés, suite aux réponses fournies par le Ministre.

Art. 13

Cet article est libellé comme suit :

« § 1^{er}. Dans le Code civil, sont abrogés :

1° l'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

2° l'article 1728bis, §3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;

3° les articles 1734 et 1746;

4° l'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;

5° l'article 1758, dernier alinéa;

6° les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;

7° l'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;

8° l'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9° les articles 1761 et 1762.

Hier is sprake van de basishuurprijs die in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de in 1990 betaalde huur. Normaal gesproken kennen de partijen die huurprijs. Is dat niet het geval dan kunnen ze hem afkeuren door de indexeringsformule omgekeerd toe te passen. Het gaat met name om een vergelijking met één onbekende :

$$\text{basishuurprijs} = \frac{\text{in 1990 betaalde huur} \times \text{indexcijfer van december '82 (111,65)}}{\text{indexcijfer 1990}}$$

Over het algemeen wordt de basishuurprijs als uitgangspunt genomen om de te betalen huurprijs vast te stellen. In dit geval evenwel wordt de basishuurprijs opnieuw berekend door uit te gaan van de betaalde huurprijs.

Voorts zorgt ook de ingewikkeldheid van de wettekst van 1983 voor problemen.

Een lid stelt voor de Nederlandse tekst van artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen als volgt te verbeteren :

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld ingevolge een vóór de inwerkingtreding van deze wet ingestelde vordering of tenzij een andere basishuurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huurprijs. »

Deze wijziging wordt eenparig aangenomen.

Als gevolg van de door de Minister verstrekte antwoorden worden voornoemde amendementen van de heer Draps ingetrokken.

Art. 13

De tekst van dit artikel luidt als volgt :

« § 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

1° artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

2° artikel 1728bis, §3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

3° de artikelen 1734 en 1746;

4° artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

5° artikel 1758, laatste lid;

6° de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;

7° artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

8° artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

9° de artikelen 1761 en 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés. »

*
* *

M. Lagasse introduit un amendement qui vise à ajouter à cet article un § 3 rédigé comme suit :

« Aux articles 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748, les mots « sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme ... » sont supprimés. »

Le Ministre concède le bien-fondé de cet amendement, qui se situe dans la logique de l'adaptation technique des articles 4 et 5.

De plus, il avait été décidé d'en revenir à cette discussion lors de la seconde lecture.

Cet amendement est adopté par 13 voix et trois abstentions.

L'article est adopté par 12 voix contre quatre.

Art. 14

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« § 1^{er}. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, § 1^{er}, 4^o, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} mars 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} mars 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} mars 1991 au 29 février 1992, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail à durée indéterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 29 février 1992, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven. »

*
* *

De heer Lagasse dient een amendement in dat aan dat artikel een § 3 wil toevoegen, luidend als volgt :

« In de artikelen 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 worden de woorden « Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht » weggelaten. »

De Minister acht dat amendement gegrond, aangezien het een logisch gevolg is van de technische aanpassing van artikels 4 en 5.

Bovendien werd eerder besloten bij een tweede lezing op deze discussie terug te komen.

Dit amendement wordt met 13 stemmen en drie onthoudingen aangenomen.

Dit artikel wordt met 12 stemmen tegen vier aangenomen.

Art. 14

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« § 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4^o, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 maart 1991 een aanvang op 1 maart 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 maart 1991 tot 29 februari 1992 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een huurovereenkomst met onbepaalde duur waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 29 februari 1992 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met

de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, § 2, de la même section. »

*
* *

Un amendement de M. Draps vise au § 4 de l'article 14 à remplacer les mots « un bail à durée indéterminée » par les mots « à tout bail à durée indéterminée ou déterminée. »

L'auteur estime, en effet, qu'il n'y a aucune raison d'exclure du champ d'application de cette mesure transitoire les baux à durée déterminée.

D'ailleurs, dans une précédente mouture de l'actuel projet de loi, aucune distinction n'était faite entre les baux à durée indéterminée et les baux à durée déterminée.

Retenir le libellé proposé aurait pour conséquence de sanctionner les propriétaires qui, liés avec leurs locataires dans le cadre d'un bail à durée déterminée, n'ont pas donné renon dans les formes et délais conventionnels.

De plus, le § 2 de l'article 14 précise :

« Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi ».

Le Ministre rappelle que dans le texte initial (§ 2), pour les baux à durée déterminée, écrits ou verbaux, la loi ne s'applique pas avant leur échéance ou leur renouvellement. Elle s'applique, par contre, immédiatement pour les baux à durée indéterminée, verbaux ou écrits.

Le texte du § 2 a été modifié pour n'exclure de l'application de la présente loi que les baux à durée déterminée écrits. La loi est donc devenue immédiatement également applicable pour les baux verbaux à durée déterminée par rapport au texte initial.

Dans les §§ 4 et 5, il faut donc également viser les baux verbaux et les baux écrits à durée indéterminée. Toutefois, il y avait une catégorie pour laquelle l'application immédiate de la loi était exclue mais que l'amendement adopté en première lecture a soumise à cette même loi : les baux verbaux à durée déterminée. Il faut donc adapter le texte de ces §§ 4 et 5 en conséquence.

Ainsi, dans ces mêmes paragraphes il y a lieu d'évoquer à chaque fois un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal.

onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerking-treding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 2, van dezelfde afdeling. »

*
* *

Een amendement van de heer Draps strekt ertoe de woorden « een huurovereenkomst met onbepaalde duur » te vervangen door de woorden « elke huurovereenkomst van onbepaalde of bepaalde duur ».

De auteur is immers van mening dat er geen enkele reden bestaat om de huurovereenkomsten van bepaalde duur niet onder het toepassingsgebied van die overgangsmaatregel te laten ressorteren.

In een vorige versie van dit wetsontwerp werd trouwens geen enkel onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten van onbepaalde en die van bepaalde duur.

Indien de voorgestelde tekst wordt behouden, heeft dat voor de eigenaars die met hun huurder een overeenkomst van bepaalde duur hebben gesloten, tot gevolg dat ze worden bestraft indien zij niet krachtens de vormvoorschriften van de overeenkomst en in naleving van de in de overeenkomst bepaalde termijn opzeggen.

Bovendien bepaalt 2 van artikel 14 dat :

« de bepalingen van dezelfde afdeling op de reeds gesloten huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing zijn met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerking-treding van deze wet ».

De Minister brengt in herinnering dat de oorspronkelijke tekst (§ 2) bepaalt dat de wet voor schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten van bepaalde duur niet wordt toegepast vooraleer ze verstrijken of worden verlengd. De wet is evenwel onmiddellijk van toepassing voor mondelinge of schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

De tekst van § 2 werd gewijzigd opdat alleen de schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur buiten de toepassing van deze wet zouden vallen. De wet is bijgevolg onmiddellijk toepasbaar geworden voor mondelinge huurovereenkomsten van bepaalde duur, ook ten opzichte van de oorspronkelijke tekst.

De §§ 4 en 5 dienen dan ook rekening te houden met de mondelinge huurovereenkomsten en de schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Er blijft dan evenwel nog een categorie over waarvoor onmiddellijke toepassing van de wet uitgesloten was, maar die het in eerste lezing aangenomen amendement onder dezelfde wet heeft laten ressorteren : de mondelinge huurovereenkomsten van bepaalde duur. De tekst van de §§ 4 en 5 moet bijgevolg ook in die zin worden aangepast.

In die paragrafen moet dan ook telkens worden verwezen naar een schriftelijke huurovereenkomst van onbepaalde duur of naar een mondelinge huurovereenkomst.

Cette adaptation technique est adoptée à l'unanimité moins une abstention.

Suite aux réponses fournies et aux modifications apportées, l'amendement de M. Draps est retiré.

L'article ainsi modifié est adopté par 13 voix et trois abstentions.

Art. 15

La Commission a adopté le texte suivant :

« Les congés se rapportant aux baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés nonavenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi. »

*
* *

Suite aux modifications apportées à l'article 14, il y a également lieu d'adapter le texte de cet article en conséquence.

Il y a donc lieu d'évoquer les baux écrits à durée indéterminée ou les baux verbaux.

Art. 16

Le texte adopté en première lecture est libellé comme suit :

« A défaut de date certaine, les baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1^{er} janvier 1987. »

*
* *

M. Draps dépose un amendement visant à prendre comme date de référence le 1^{er} janvier 1983. A titre subsidiaire, il dépose un autre amendement prenant comme date de référence la date du 1^{er} janvier 1984, date qui figurait dans le texte du projet initial.

Un autre membre fait observer que les baux verbaux à durée déterminée ne bénéficient, selon cet article, d'aucune protection.

Die technische aanpassing wordt, afgezien van één onthouding, eenparig aangenomen.

Als gevolg van de door de Minister verstrekte antwoorden en de aangebrachte wijzigingen wordt het amendement van de heer Draps ingetrokken.

Het aldus gewijzigde artikel wordt met 13 stemmen en drie onthoudingen aangenomen.

Art. 15

Door de Commissie werd de volgende tekst aangenomen :

« De opzeggingen van de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet. »

*
* *

Tengevolge van de in artikel 14 aangebrachte wijzigingen behoeft de tekst van dit artikel eveneens aanpassing.

Derhalve dient melding te worden gemaakt van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en van de mondelinge huurovereenkomsten.

Art. 16

De in eerste lezing aangenomen tekst luidt als volgt :

« Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987. »

*
* *

De heer Draps dient een amendement in waarbij als refertedatum 1 januari 1983 wordt ingevoerd. Hij dient een amendement in bijkomende orde in, dat ertoe strekt om, net als in het oorspronkelijke wetsontwerp, als refertedatum 1 januari 1984 te hanteren.

Een ander lid wijst erop dat dit artikel geen bescherming biedt voor de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur.

Le Ministre indique qu'il y a lieu de viser au début de cet article, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux.

Cette adaptation est adoptée par 13 voix et quatre abstentions.

L'amendement à titre principal est rejeté par 13 voix contre 2 et deux abstentions.

L'amendement à titre subsidiaire est rejeté par 12 voix contre 3 et deux abstentions.

L'article ainsi adapté est adopté par 13 voix contre 4.

Art. 18

Le texte adopté en première lecture, qui dispose que la loi entre en vigueur le 28 février 1991, ne fait l'objet d'aucune observation.

*
* *

L'ensemble du projet ainsi modifié est adopté par 14 voix contre 4.

Les propositions de loi jointes deviennent dès lors sans objet.

*
* *

Le présent rapport est adopté à l'unanimité.

Les Rapporteurs,

Y. MAYEUR
P. HERMANS

Le Président,

J. MOTTARD

De Minister acht het wenselijk dat bij het begin van dit artikel de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur alsmede de mondelinge huurovereenkomsten worden genoemd.

Deze aanpassing wordt aangenomen met 13 stemmen en 4 onthoudingen.

Het amendement in hoofddeorde wordt verworpen met 13 tegen 2 stemmen en 2 onthoudingen.

Het amendement in bijkomende orde wordt verworpen met 12 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

Het aldus aangepaste artikel wordt met 13 tegen 4 stemmen aangenomen.

Art. 18

Bij de in eerste lezing aangenomen tekst die bepaalt dat deze wet in werking treedt op 28 februari 1991 worden geen opmerkingen gemaakt.

*
* *

Het aldus gewijzigde ontwerp wordt in zijn geheel met 14 tegen 4 stemmen aangenomen.

Dientengevolge vervallen de toegevoegde wetsvoorstellen.

*
* *

Dit verslag wordt eenparig goedgekeurd.

De Rapporteurs,

Y. MAYEUR
P. HERMANS

De Voorzitter,

J. MOTTARD

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

PROJET DE LOI

visant à renforcer la protection du logement familial

TITRE I^{er}

Protection de la résidence principale

Article 1^{er}

Les sections I et II du livre III, Titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section I^{ère} composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée "Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

Art. 2

Une nouvelle section II, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes :

"Article 1^{er}

Champ d'application

La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale.

Elle s'applique à la sous-location portant sur un tel bien, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail".

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

WETSONTWERP

tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning

TITEL I

Bescherming van de hoofdverblijfplaats

Artikel 1

De afdelingen I en II van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift : "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

Art. 2

Een nieuwe afdeling II met als opschrift "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen :

"Artikel 1

Toepassingsgebied

Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden".

**TEXTE ADOPTÉ PAR LA
COMMISSION**

PROJET DE LOI

**modifiant et complétant les
dispositions du Code civil relatives
aux baux à loyer**

TITRE I^{er}

Protection de la résidence principale

Article 1^{er}

Les sections I et II du livre III, Titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section I^{ère} composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée "Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles".

Art. 2

Une nouvelle section II, intitulée "Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur" est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes :

"Article 1^{er}

Champ d'application

§ 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE
COMMISSIE**

WETSONTWERP

**houdende wijziging en aanvulling
van de bepalingen van het
Burgerlijk Wetboek inzake huishuur**

TITEL I

Bescherming van de hoofdverblijfplaats

Artikel 1

De afdelingen I en II van Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift "Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen".

Art. 2

Een nieuwe afdeling II met als opschrift "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen :

"Artikel 1

Toepassingsgebied

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de ver-

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

"Art. 2

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité".

"Art. 3

Durée du bail

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'un période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ces délais, le bail est reconduit chaque fois pour une durée de neuf années, aux mêmes conditions.

§ 2. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail, à la fin d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

"Art. 2

Staat van het gehuurde goed

Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid".

"Art. 3

Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste drie maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijnen geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden vernieuwd voor een duur van negen jaar.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel aan het einde van een driejarige periode beëindigen door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale."

"Art. 2

Etat du bien loué

Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur."

"Art. 3

Durée du bail

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

huurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd."

"Art. 2

Staat van het gehuurde goed

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt."

"Art. 3

Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec lui.

Les lieux doivent être occupés dans les six mois qui suivent leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Le bailleur peut aussi mettre fin au bail, à l'expiration d'un triennat, en donnant congé six mois d'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1° respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur et

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

§ 3. Le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motifs, moyennant un congé de six mois et le verse-

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen en de band van verwantschap met hem.

Het goed moet binnen zes maanden na de teruggave ervan door de huurder worden bewoond en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend bewoond blijven.

De verhuurder kan de huurovereenkomst eveneens beëindigen aan het einde van een driejarige periode door haar zes maanden van te voren op te zeggen, indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;

2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de bewoning van het goed niet verwezenlijkt of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

§ 3. De verhuurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, en zonder motivering, de huurovereenkomst beëindigen met in-

**TEXTE ADOPTE PAR LA
COMMISSION**

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de recon-

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE
COMMISSIE**

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden betrokken en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeg-

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

ment d'une indemnité. Cette indemnité est équivalente à douze mois, neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin durant le premier, le deuxième ou le troisième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat de la première période de neuf années, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§ 5. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour un terme, éventuellement prorogé, n'excédant pas une durée totale de trois ans.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà d'une période d'occupation de trois ans, ce bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf années.

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

achtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden, negen maanden of zes maanden huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste, de tweede of de derde driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten.

§ 4. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode van de eerste termijn van negen jaar, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 5. In afwijking van de eerste paragraaf kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn, eventueel verlengd, die een totale duur van drie jaar niet te boven gaat.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van een periode van bewoning van drie jaar, wordt die overeenkomst geacht te zijn gesloten voor een termijn van negen jaar.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

struire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

gingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden :

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de bewoning van het goed niet verwezenlijkt of de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

§ 6. Par dérogation au paragraphe premier, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Dans ce cas, l'indemnité due en application de l'article 3, paragraphe 3, par le bailleur qui met fin au bail anticipativement mais après une durée de bail de neuf ans, est équivalente à six mois de loyer.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ces délais, le bail est reconduit pour une durée de neuf années, aux mêmes conditions."

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

§ 6. In afwijking van de eerste paragraaf kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

In dat geval is de vergoeding die de verhuurder bij toepassing van artikel 3, § 3, verschuldigd is wanneer hij vroegtijdig, maar na het verstrijken van een periode van negen jaar, een einde maakt aan de huurovereenkomst, gelijk aan zes maanden huur.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de overeengekomen termijn indien ten minste drie maanden voor de vervaldag door een van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijnen geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden vernieuwd voor een duur van negen jaar."

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§ 6. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1er à 5 du présent article.

§ 7. Par dérogation au § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer."

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5 van dit artikel.

Zij kan zelfs stilzwijgend worden verlengd of onder dezelfde voorwaarden vernieuwd zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Die huurovereenkomst wordt in ieder geval beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel.

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur."

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

"Art. 4

Cession et sous-location

§1^{er}. Le preneur ne peut céder le bail relatif à l'immeuble affecté à sa résidence principale.

Il ne peut davantage céder le bail relatif à un immeuble devant être affecté à la résidence principale du cessionnaire.

§ 2. Le preneur peut, mais avec l'accord du bailleur, donner tout ou partie d'un bien loué en sous-location pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Le preneur doit préalablement informer celui-ci de sa qualité de sous-locataire et de l'étendue de ses droits.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le septième jour suivant la réception de ce congé.

Lorsque le locataire principal met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de lui payer en outre une indemnité équivalente à trois mois de loyer, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts éventuels.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article".

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

"Art. 4

Overdracht van huur en onderhuur

§ 1. De huurder kan de huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed dat bestemd is tot zijn hoofdverblijfplaats niet overdragen.

Hij kan evenmin de huurovereenkomst overdragen die betrekking heeft op een onroerend goed dat bestemd is om de overnemer tot hoofdverblijfplaats te dienen.

§ 2. De huurder kan, mits de verhuurder hiermee instemt, het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

De huurder moet aan deze laatste vooraf zijn hoedanigheid van onderhuurder, alsook de omvang van zijn rechten meedelen.

De duur van de onderhuur mag de overblijvende duur van de hoofdhuur niet overtreffen.

Indien de hoofdverhuurder de huurovereenkomst beëindigt, moet de huurder ten laatste zeven dagen na ontvangst van de opzegging, de onderhuurder een afschrift van die opzegging ter kennis geven.

Indien de hoofdhuurder de overeenkomst betreffende de hoofdhuur beëindigt voor het verstrijken ervan, moet hij de onderhuurder een opzegging geven van ten minste drie maanden, vergezeld van een afschrift van de aan de verhuurder gegeven opzegging, en hem tevens een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur onverminderd enige andere schadevergoeding.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel."

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

"Art. 4

Cession et sous-location

§ 1^{er}. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe :

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article."

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

"Art. 4

Overdracht van huur en onderhuur

§ 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

§ 2. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel."

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

"Art. 5

Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur."

"Art. 6

Indexation

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie peut être appliquée une fois par année de location, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande et n'a aucun effet rétroactif sauf pour le mois de la demande".

"Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

"Art. 5

Onroerende voorheffing

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

"Art. 6

Indexatie

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar toegelaten, onder de voorwaarden bepaald door artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht, behalve voor de maand van de aanvraag".

"Art. 7

Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

“Art. 5

Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.”

“Art. 6

Indexation

Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.”

“Art. 7

Révision du loyer et des charges

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

“Art. 5

Onroerende voorheffing

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

“Art. 6

Indexatie

Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.”

“Art. 7

Herziening van de huurprijs en de lasten

§ 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

§ 2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible."

"Art. 8

Rénovation

Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution de loyer".

"Art. 9

Opposabilité

Le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail.

Cependant, si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté, l'acquéreur du bien loué peut y mettre fin dans les cas visés à l'article 3, paragraphe 2, et moyennant un congé de trois mois, sans toutefois devoir attendre l'expiration du triennat en cours, et à condition de notifier ce congé au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété."

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

§ 2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist over de omzetting indien zij mogelijk is".

"Art. 8

Renovatie

De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen".

"Art. 9

Tegenstelbaarheid

De huurder kan zich ten aanzien van derden beroepen op de gevolgen die deze afdeling voor zijn huurovereenkomst meebrengt.

Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft, of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in die mogelijkheid voorziet, kan de verkrijger van het gehuurde goed aan de overeenkomst een einde maken in de gevallen bedoeld in artikel 3, paragraaf 2, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, zonder evenwel te moeten wachten op de beëindiging van de lopende driejarige periode, en op voorwaarde dat, op straffe van verval, aan de huurder een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de authentieke akte tot vaststelling van overgang van eigendom."

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

§ 2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible."

"Art. 8

Rénovation

Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution de loyer".

"Art. 9

Transmission du bien loué

Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4 moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété."

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

§ 2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is".

"Art. 8

Renovatie

De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen".

"Art. 9

Overdracht van het gehuurde goed

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4 mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom."

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION**"Art. 10***Garantie*

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement."

"Art. 11*Prorogation pour circonstances exceptionnelles*

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, paragraphe 3.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions."

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE**"Art. 10***Waarborg*

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

De waarborg moet bij een financiële instelling op een gendividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement".

"Art. 11*Verlenging wegens buitengewone omstandigheden*

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, §3, verschuldigd is, beperken of opheffen."

Eén aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan onder dezelfde voorwaarde.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

"Art. 10

Garantie

Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement."

"Art. 11

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions."

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

"Art. 10

Waarborg

Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

De waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuld vordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement".

"Art. 11

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangezekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, ondermeer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen."

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden."

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

"Art. 12

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives."

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3

L'article 215, paragraphe 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

"Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage".

Art. 4

L'article 1717, alinéa premier, du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur, le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite."

Art. 5

A l'article 1728bis, paragraphe premier, du même Code, sont apportées les modifications suivantes :

1° La première phrase de l'alinéa premier est précédée des mots suivants:

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur,..."

2° Le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

"Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail."

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

"Art. 12

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht."

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3

Artikel 215, paragraaf 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

"Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts inroepen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk."

Art. 4

Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, mag de huurder onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is onzegd."

Art. 5

In artikel 1728bis, paragraaf 1, van hetzelfde Wetboek worden de volgende aanwijzingen aangebracht :

1° De eerste zin van het eerste lid wordt door de volgende woorden voorafgegaan:

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de pacht en de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder,..."

2° Het vierde lid wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaande aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst."

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

"Art. 12

Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives."

TITRE II

Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3

L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

"Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage".

Art. 4

L'article 1717, alinéa premier, du même Code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Il ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire. »

Art. 5

A l'article 1728bis, § 1^{er}, du même Code, le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

"Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail."

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

"Art. 12

Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht."

TITEL II

Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3

Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

"Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts invoeren indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk."

Art. 4

Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd.

De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Hij kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer. »

Art. 5

In artikel 1728bis, § 1, van hetzelfde Wetboek wordt het vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

"Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst."

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

Art. 6

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littera a et l'alinéa 2 du littera b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

"Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983".

Art. 7

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute."

Art. 8

L'article 1736 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme et à ceux portant sur la résidence principale du preneur et sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois."

Art. 9

L'article 1738 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux portant sur la résidence principale du preneur, si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée."

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

Art. 6

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid:

"Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983."

Art. 7

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan."

Art. 8

Artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht en omtrent de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder en onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand."

Art. 9

Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"Onder voorbehoud van wat is bepaald met betrekking tot de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, wordt de huurovereenkomst vernieuwd tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft."

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

Art. 6

Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littera a et l'alinéa 2 du littera b sont remplacés chacun par l'alinéa suivant :

« Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté. »

Art. 7

L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

“Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.”

Art. 8

L'article 1736 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

“Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois.”

Art. 9

L'article 1738 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

“Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée.”

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 6

In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a en 2 van littera b vervangen door het volgende lid:

« Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld ingevolge een vóór de inwerking-treding van deze wet ingestelde vordering of tenzij een andere basishuurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huur-prijs. »

Art. 7

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.”

Art. 8

Artikel 1736 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand.”

Art. 9

Artikel 1738 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

“Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.”

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

Art. 10

L'article 1740 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit".

Art. 11

Dans l'article 1745 du même Code, les mots "suivant l'usage des lieux" sont remplacés par les mots "suivant la loi ou la convention."

Art. 12

Dans l'article 1748 du même Code, les mots "au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés" sont remplacés par les mots "dans les délais prévus par la loi ou la convention."

Art. 13

§ 1^{er}. Dans le Code civil, sont abrogés :

1° l'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

2° l'article 1728bis, §3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;

3° les articles 1734 et 1746;

4° l'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;

5° l'article 1758, dernier alinéa;

6° les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;

7° l'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;

8° l'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9° les articles 1761 et 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés.

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

Art. 10

Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de vernieuwde huurovereenkomst ontstaan."

Art. 11

In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "volgens het plaatselijk gebruik" vervangen door de woorden "volgens de wet of de overeenkomst."

Art. 12

In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "zolang tevoren te waarschuwen als ter plaatse voor opzegging gebruikelijk is" vervangen door de woorden "te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst."

Art. 13

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

1° artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

2° artikel 1728bis, §3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

3° de artikelen 1734 en 1746;

4° artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

5° artikel 1758, laatste lid;

6° de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;

7° artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

8° artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

9° de artikelen 1761 en 1762.

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

Art. 10

L'article 1740 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

"Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit".

Art. 11

Dans l'article 1745 du même Code, les mots "suivant l'usage des lieux" sont remplacés par les mots "suivant la loi ou la convention."

Art. 12

Dans l'article 1748 du même Code, les mots "au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés" sont remplacés par les mots "dans les délais prévus par la loi ou la convention."

Art. 13

§ 1^{er}. Dans le Code civil, sont abrogés :

- 1° l'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;
- 2° l'article 1728bis, §3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;
- 3° les articles 1734 et 1746;
- 4° l'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;
- 5° l'article 1758, dernier alinéa;
- 6° les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;
- 7° l'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;
- 8° l'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9° les articles 1761 et 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés.

§ 3. Aux articles 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 du même Code, les mots « sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme » sont supprimés.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Art. 10

Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

"In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan."

Art. 11

In artikel 1745 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "volgens het plaatselijk gebruik" vervangen door de woorden "volgens de wet of de overeenkomst."

Art. 12

In artikel 1748 van hetzelfde Wetboek worden de woorden "zolang tevoren te waarschuwen als ter plaatse voor opzegging gebruikelijk is" vervangen door de woorden "te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst."

Art. 13

§ 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven :

- 1° artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;
- 2° artikel 1728bis, §3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;
- 3° de artikelen 1734 en 1746;
- 4° artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;
- 5° artikel 1758, laatste lid;
- 6° de artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;
- 7° artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;
- 8° artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;
- 9° de artikelen 1761 en 1762.

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven.

§ 3. In de artikelen 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 van hetzelfde Wetboek wordt de zinsnede « onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht » geschrapt.

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Art. 14

§ 1^{er}. A l'exception de l'article 5 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} janvier 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} janvier 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} janvier 1991 au 31 décembre 1991, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des charges relatifs à un bail à durée indéterminée en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 31 décembre 1991, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, paragraphe 2, de la même section.

Art. 15

Les congés se rapportant aux baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés nonavenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14

§ 1. Met uitzondering van artikel 5 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd, is deze wet van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 januari 1991 een aanvang op 1 januari 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 januari 1991 tot 31 december 1991 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel de vrede-rechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een huurovereenkomst met onbepaalde duur waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 31 december 1991 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 2, van dezelfde afdeling.

Art. 15

De opzeggingen van de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

TITRE III

Dispositions transitoires et finales

Art. 14

§ 1^{er}. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, § 1^{er}, 4^e, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} mars 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} mars 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} mars 1991 au 29 février 1992, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 29 février 1992, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, § 2, de la même section.

Art. 15

Les congés se rapportant aux baux écrits à durée indéterminée ou aux baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés non avenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

TITEL III

Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14

§ 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4^e, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 maart 1991 een aanvang op 1 maart 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 maart 1991 tot 29 februari 1992 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 29 februari 1992 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 2, van dezelfde afdeling.

Art. 15

De opzeggingen van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur of van de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

TEXTE SOUMIS A LA COMMISSION

Art. 16

A défaut de date certaine, les baux à durée indéterminée relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1er janvier 1984.

Art. 17

Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

Art. 18

La présente loi entre en vigueur le 31 décembre 1990.

TEKST VOORGELEGD AAN DE COMMISSIE

Art. 16

Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1984.

Art. 17

De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een ontwerp van wet worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

Art. 18

Deze wet treedt in werking op 31 december 1990.

**TEXTE ADOPTE PAR LA
COMMISSION**

Art. 16

A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1^{er} janvier 1987.

Art. 17

Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

Art. 18

La présente loi entre en vigueur le 28 février 1991.

**TEKST AANGENOMEN DOOR DE
COMMISSIE**

Art. 16

Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

Art. 17

De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een wetsontwerp worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

Art. 18

Deze wet treedt in werking op 28 februari 1991.

ANNEXE

Liste des personnes et organismes consultés :

1. Le Conseil national de la Consommation a rendu, le 24 octobre 1990, un avis sur la réforme de la législation sur les loyers, et plus particulièrement sur l'avant-projet de loi visant à augmenter la protection du logement familial.

Les travaux de la sous-commission « loyer » du Conseil de la Consommation s'est réuni les 16 et 30 mai 1990, les 6 et 28 juin 1990, les 10 et 26 juillet 1990, les 5 et 17 septembre 1990 et les 1^{er} et 5 octobre 1990.

Madame DE BOYSER, fonctionnaire du département de la Justice, a participé à ces travaux.

Outre les membres de droit, Messieurs DE BREMAECKER (Syndicat National des Propriétaires), DECALUWE (ACW), HENDRICKX (NCMV), KOPPEN (LVCC), Mme REUNIS (Ligue des Familles), M. RUELLE (Test-Achats), Mme VERSCHINGEL, M. VERBOUWE (CRIOC), Messieurs GARCIA et TRIJALET (Fédération Nationale des Habitants de Cité), INSLEGERS (Huurdersbond) et WAJNBLOM (Confédération Nationale de la Construction) ont participé aux travaux du Conseil de la Consommation.

2. Le groupe d'experts qui ont assisté le Département et le Cabinet à la rédaction de l'avant-projet de loi était composé de :

— Madame MERCHIERS, professeur à la RUG en droit des obligations et droit des contrats, expert reconnu sur la problématique des baux à loyer;

— Monsieur HUBEAU, assistant à l'UIA et auteur de nombreux articles et ouvrages sur la problématique des baux et des lois de blocage;

— Maître LOUVEAUX, avocat spécialisé en matière locative, associé d'un des bureaux les plus importants sur la place de Bruxelles en matière de droit de la construction, de la promotion immobilière;

— Monsieur ROMMEL, Juge de Paix à St.-Gilles;

— Monsieur Jacques WALCKIERS, Géomètre expert immobilier, Administrateur délégué d'une société gestionnaire d'immeubles.

3. Les différentes moutures du texte de l'avant-projet de loi ont été envoyées régulièrement au Syndicat National des Propriétaires, à la Fédération Nationale des Propriétaires, au Rassemblement pour le Droit à l'Habitat, à la Confédération nationale de la Construction, ainsi qu'à un nombre important d'associations et de groupes de pression intéressés par la problématique.

4. Dans une procédure informelle, les organisations suivantes ont été rencontrées sur les projets de réforme en préparation :

— le Rassemblement pour le Droit à l'Habitat : les 23 février et 23 mars 1990;

— le Syndicat National des Propriétaires : le 8 mai 1990;

— la Confédération nationale de la Construction : le 8 mai 1990, le 26 juin 1990 et le 4 juillet 1990;

— l'Union professionnelle pour le Secteur immobilier : le 8 mai 1990, le 26 juin et le 4 juillet 1990;

— le Président des Etats généraux de l'Immobilier : le 8 mai 1990, le 26 juin et le 4 juillet 1990;

— la Fédération nationale des Propriétaires : le 13 juin 1990;

BIJLAGE

Lijst van geraadpleegde personen en organisaties :

1. De Nationale Raad voor het Verbruik heeft op 24 oktober 1990 een advies uitgebracht over de hervorming van de huurwetgeving en meer bepaald over het voorontwerp van wet tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning.

De Subcommissie Huur van de Nationale Raad voor het Verbruik is op 16 en 30 mei 1990, 6 en 28 juni 1990, 10 en 26 juli 1990, 5 en 17 september 1990 en 1 en 5 oktober 1990 bijeengekomen.

Mevrouw DE BOYSER, ambtenaar bij Justitie, heeft aan de werkzaamheden van die subcommissie deelgenomen.

Naast de leden van rechtswege hebben ook de heren DE BREMAECKER (Nationaal Eigenaarssyndicaat), DECALUWE (ACW), HENDRICKX (NCMV), KOPPEN (LVCC), mevrouw REUNIS (Bond van Grote en van Jonge Gezinnen), de heer RUELLE (Test Aankoop), mevrouw VERSCHINGEL en de heer VERBOUWE (COVVV), de heren GARCIA, TRIJALET (Nationale Federatie van Wijkbewoners), INSLEGERS (Huurdersbond) en de heer WAJNBLOM (Nationale Confederatie van het Bouwbedrijf) aan de werkzaamheden van de Raad voor het Verbruik deelgenomen.

2. De groep van deskundigen die het departement en het kabinet bij het opstellen van het voorontwerp van wet heeft geholpen, bestond uit :

— mevrouw MERCHIERS, hoogleraar verbintenissen en contractenrecht aan de RUG en gerenommeerd deskundige inzake huurovereenkomsten;

— de heer HUBEAU, assistent aan de UIA en auteur van tal van artikelen en werken over problemen rond huurovereenkomsten en de blokkeringswetten;

— meester LOUVEAUX, advocaat gespecialiseerd in huurgeschillen en verbonden aan een van de belangrijkste Brusselse kantoren voor bouwrecht en geschillen met projectontwikkelaars;

— de heer ROMMEL, vrederechter te Sint-Gillis;

— de heer WALCKIERS, landmeter en meetkundigeschatte van onroerende goederen en gedelegeerd bestuurder van een vennootschap voor woningbeheer.

3. De verschillende versies van de tekst van het voorontwerp van wet werden geregeld doorgestuurd naar het Nationaal Eigenaarssyndicaat, de Nationale Federatie der Eigenaars van België, de Bond voor het Recht op wonen en de Nationale Confederatie van het Bouwbedrijf alsmede naar een groot aantal verenigingen en drukkingsgroepen die nauw bij deze aangelegenheden zijn betrokken.

4. Langs informele weg werden volgende organisaties over de ter voorbereiding liggende ontwerpen van herziening geraadpleegd :

— de Bond voor het Recht op Wonen : op 23 februari en 23 maart 1990;

— het Nationaal Eigenaarssyndicaat : op 8 mei 1990;

— de Nationale Confederatie van het Bouwbedrijf : op 8 mei 1990, 26 juni 1990 en 4 juli 1990;

— de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector : op 8 mei 1990, 26 juni 1990 en 4 juli 1990;

— de Voorzitter van « Les Etats généraux de l'Immobilier » : op 8 mei 1990, 26 juni 1990 en 4 juli 1990;

— de Nationale Federatie der Eigenaars van België : op 13 juni 1990.