

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1989-1990

14 NOVEMBER 1989

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van woningen

(Ingediend door de heer Desmedt)

TOELICHTING

De bevrozing van de huurprijzen van 1977 tot 1983 en de wetten van 29 december 1983 en 22 januari 1985 waardoor die prijzen bruusk werden vrijgemaakt, hebben geleid tot een ontregeling van de huurmarkt die bovendien in de hand werd gewerkt door de heropleving in de bouwsector en door de speculatie.

In vele gevallen en in het bijzonder in de grote agglomeraties had dit spectaculaire huurprijsstijgingen tot gevolg.

De huur van woningen verdubbelde of verdrievoudigde zelfs, terwijl terzelfdertijd de stijging van de inkomens uit arbeid gereguleerd en beperkt bleef. Daardoor wordt het vinden van een geschikte woning voor steeds meer categorieën van de bevolking zeer moeilijk, wat gepaard gaat met menselijke drama's; er zijn steeds meer gerechtelijke uitzettingen.

Het is bijgevolg noodzakelijk dat spoedig wetgevende maatregelen worden genomen teneinde orde op zaken te stellen in de huursector en tot gematigde huurprijzen te komen.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1989-1990

14 NOVEMBRE 1989

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives aux baux d'habitation

(Déposée par M. Desmedt)

DEVELOPPEMENTS

Le blocage des loyers pratiqué de 1977 à 1983, suivi d'une brusque libération résultant des lois des 29 décembre 1983 et 22 janvier 1985, a entraîné un dérèglement du marché locatif accentué par la reprise de la construction et la spéculation.

Il en a résulté dans de nombreux cas et en particulier dans les grandes agglomérations des hausses de loyers spectaculaires.

Des loyers d'habitation ont ainsi été doublés voire triplés, alors que dans le même temps les augmentations du revenu du travail sont réglementées et limitées. Cette situation aboutit à rendre la recherche d'un logement très difficile pour des catégories de plus en plus nombreuses de citoyens avec tous les drames humains que cela comporte; les expulsions judiciaires se multiplient.

Il est dès lors indispensable que des mesures législatives soient rapidement prises afin de mettre de l'ordre dans le secteur locatif et de modérer les loyers.

Dat is het doel van dit wetsvoorstel. De ervaring heeft evenwel geleerd dat een gedwongen bevrozing van de prijzen, ook al is ze beperkt in de tijd, geen goede oplossing is omdat ze op de bouwsector en de investeringen in onroerende goederen een ontmoedigend effect heeft. Zodra de huurprijzen dan toch vrijgemaakt worden, gaan ze overdreven snel stijgen.

Het is dus beter de huurder van een bepaalde woning doeltreffend te beschermen, want het is gebleken dat de verhuurder de huur vaak op onverantwoorde wijze optrekt voor een nieuwe huurder.

Het voorgestelde systeem is gebaseerd op bescherming van de handelshuur door de wet van 30 april 1951, die bijna 40 jaar van kracht is en algehele voldoening geeft.

Het voorstel geeft de huurder het recht op hernieuwing van zijn huurovereenkomst, ongeacht of die voor bepaalde dan wel voor onbepaalde tijd is gesloten.

Het voorstel regelt eveneens twee specifieke punten inzake huur:

— het probleem in verband met het voortbestaan van de huurovereenkomst in geval van overlijden van de huurder;

— het verbod om de onroerende voorheffing te laten dragen door de huurder.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel strekt ertoe artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Bij het overlijden van de huurder ontstaan vaak moeilijke situaties, aangezien de erfgenamen gedwongen zijn de huur te blijven betalen van een woning die zij zelf niet bewonen.

Het lijkt dus wenselijk de erfgenamen van de overleden huurder is staat te stellen een einde te maken aan de huurovereenkomst, ook al werd die voor bepaalde tijd gesloten, op voorwaarde dat een opzeggingstermijn van drie maanden in acht wordt genomen.

Artikel 2

Steeds meer verhuurders laten hun huurders opdraaien voor de onroerende voorheffing.

De onroerende voorheffing is een belasting op een onroerend goed en het lijkt dus onlogisch en onrechtvaardig de last daarvan te laten dragen door de huurder, temeer daar het gaat om een verholen huurprijsverhoging.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi. L'expérience a cependant démontré qu'un blocage forcé, même limité dans le temps, n'apporte pas de solution valable puisqu'il décourage la construction et l'investissement immobilier tandis qu'il aboutit à des hausses excessives dès que le déblocage intervient.

Il est donc préférable d'assurer d'une façon efficace la protection du locataire en place, car c'est souvent en changeant de locataire que le bailleur augmente sensiblement et de façon injustifiée le loyer.

Le système proposé s'inspire en fait de la protection accordée au locataire commerçant par la loi du 30 avril 1951 qui est en vigueur depuis près de quarante ans et donne satisfaction.

La proposition donne au locataire, qu'il dispose d'un bail à durée déterminée ou non, un droit au renouvellement de son bail.

La proposition règle également deux points ponctuels en matière de location:

— le problème du maintien du bail en cas de décès du preneur;

— l'interdiction d'imposer la charge du précompte immobilier au preneur.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article vise à modifier l'article 1742 du Code civil.

Fréquemment, lors du décès du preneur, on se trouve devant des situations difficiles, étant donné que les héritiers sont contraints de reprendre un bail dont ils n'ont personnellement pas l'usage.

Il apparaît donc souhaitable de permettre aux héritiers du preneur décédé de mettre fin au bail, fût-il de durée déterminée, moyennant un préavis de trois mois.

Article 2

De plus en plus, les bailleurs imposent à leurs locataires de supporter la charge du précompte immobilier.

Le précompte immobilier étant un impôt foncier frappant un bien immobilier, il apparaît inéquitable et illogique d'en imposer la charge au preneur, d'autant plus qu'il s'agit d'une hausse déguisée du loyer.

Artikel 3

Dit artikel is essentieel voor het wetsvoorstel omdat het de woonzekerheid van de huurder gestalte geeft.

Bij huurovereenkomsten voor bepaalde tijd kan de huurder de hernieuwing van de huur voor een identieke periode vragen volgens de voorschriften die *mutatis mutandis* van toepassing zijn op de handelshuurovereenkomsten.

De verhuurder kan die vernieuwing slechts weigeren in de gevallen die limitatief worden opgesomd.

De hernieuwingsprocedure kan driemaal worden toegepast. Dat betekent dat de huurder in principe viermaal zolang de woning kan betrekken als in de oorspronkelijke overeenkomst werd bepaald.

Bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd kan de huurder, ingeval de verhuurder hem opzegt, een overeenkomst voor drie jaar vragen die de verhuurder slechts kan weigeren in de gevallen waarin dit ook mogelijk is bij hernieuwing van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd.

Komt een dergelijke huurovereenkomst voor drie jaar tot stand, dan bezit de huurder een overeenkomst voor bepaalde tijd met alle waarborgen die daaraan zijn verbonden.

In beide gevallen kan de vrederechter, bij onenigheid over de huurprijs, die huurprijs vaststellen.

Artikel 4

In dit artikel wordt de huurders die ten minste 65 jaar oud zijn, een bijzondere bescherming geboden.

In dat geval beoordeelt de vrederechter soeverein of het aangewezen is de opzegging geldig te verklaren gelet op de wederzijdse belangen van de partijen.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Artikel 1

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt:

« Het overlijden van de verhuurder maakt geen einde aan de huurovereenkomst.

Article 3

Cet article constitue l'élément essentiel de la proposition de loi puisqu'il organise la protection de l'occupation du locataire.

Pour le bail à durée déterminée, le preneur peut en solliciter le renouvellement pour une durée égale au premier bail suivant des modalités s'apparentant *mutatis mutandis* à la législation en matière de baux commerciaux.

Le bailleur ne peut refuser ce renouvellement que dans les cas limitativement énumérés.

Cette procédure de renouvellement pourrait s'appliquer à trois reprises, ce qui signifie que le locataire aurait en principe la garantie d'une occupation d'une durée quatre fois égale à celle du bail initial.

Si le bail est à durée indéterminée et que le bailleur notifie congé au preneur, celui-ci peut solliciter un bail à durée déterminée de trois ans que le bailleur ne peut refuser que dans des conditions identiques à celles prévues pour le renouvellement de bail à durée déterminée.

Par l'octroi de ce bail de trois ans, le preneur devient titulaire d'un bail à durée déterminée avec les garanties prévues dans ce cas.

Dans les deux situations, s'il y a désaccord sur le montant du loyer du bail renouvelé, le juge de paix peut fixer ce loyer.

Article 4

Cet article vise à accorder une protection particulière aux locataires âgés d'au moins 65 ans.

Dans ce cas, le juge de paix apprécierait souverainement s'il y a lieu de valider le congé en tenant compte des intérêts respectifs des parties.

C. DESMEDT.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 1742 du Code civil est remplacé par la disposition suivante:

« La mort du bailleur ne met pas fin au contrat de location.

Bij overlijden van de huurder kunnen zijn erfgenamen de huur beëindigen mits zij drie maanden tevoren aan de verhuurder een huuropzegging sturen.»

Art. 2

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1752^{ter} ingevoegd, luidende:

« Elk beding van een huurovereenkomst waarbij de onroerende voorheffing geheel of gedeeltelijk ten laste van de huurder wordt gelegd, wordt voor niet geschreven gehouden. »

Art. 3

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt:

« Huishuurovereenkomsten worden gesloten voor bepaalde of voor onbepaalde tijd.

De huurder kan, bij deurwaardersexploit of bij aangetekende brief gericht aan de verhuurder, uiterlijk drie maanden vóór het eindigen van de huur, de hernieuwing van de overeenkomst aanvragen.

De verhuurder kan die hernieuwing slechts weigeren om een van de volgende redenen:

1. Zijn wil om het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op die wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn;
2. Zijn wil om in het verhuurde goed belangrijke werken uit te voeren waarvan de kostprijs gelijk is aan ten minste drie jaar huur;
3. Elke grove tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen.

Ingeval de huur om een van de onder de punten 1 en 2 opgesomde redenen niet wordt hernieuwd en de verhuurder de reden waarom hij de hernieuwing geweigerd heeft, binnen een termijn van zes maanden niet in daden omzet, kan de uit het gehuurde gezette huurder de vrederechter vragen dat hem een vergoeding wordt toegekend die gelijk is aan drie jaar huur.

Die procedure tot hernieuwing van de oorspronkelijke huur kan driemaal worden toegepast.

Bij onenigheid over het bedrag van de hernieuwde huur doet de vrederechter uitspraak op verzoek van de meest gerede partij.

Indien de huurovereenkomst is gesloten voor onbepaalde tijd, kan de huurder te allen tijde een einde maken aan de overeenkomst mits hij drie maanden tevoren bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit een opzegging stuurt aan de verhuurder.

En cas de décès du preneur, ses héritiers peuvent mettre fin à la location moyennant un congé de trois mois adressé au bailleur. »

Art. 2

Il est inséré dans le même Code un article 1752^{ter} libellé comme suit:

« Toute clause d'un bail prévoyant la mise totale ou partielle du précompte immobilier à charge du preneur est réputée non écrite. »

Art. 3

L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante:

« Le bail d'habitation peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée.

A l'expiration prévue du bail, le preneur peut en solliciter le renouvellement pour une durée égale à celle du premier bail par lettre recommandée ou par exploit d'huissier adressé au bailleur au plus tard trois mois avant l'expiration du bail.

Le bailleur ne peut refuser le renouvellement que pour les motifs suivants:

1. Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper dans les mêmes conditions par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants;
2. Sa volonté d'effectuer dans les lieux loués, des travaux importants dont le coût serait au moins égal à trois ans de la valeur du loyer en cours;
3. Tout manquement grave du preneur à ses obligations.

Au cas où le bail ne serait pas renouvelé pour un des motifs énumérés aux 1 et 2 ci-dessus et que le bailleur ne réalise pas, dans un terme de six mois, le motif pour lequel il a refusé le renouvellement, le preneur évincé pourra solliciter du juge de paix l'octroi d'une indemnité équivalente à trois ans de loyer.

Cette procédure de renouvellement du bail initial pourra être appliquée à trois reprises.

En cas de différend sur le montant du loyer renouvelé, le juge de paix est appelé à se prononcer à la requête de la partie la plus diligente.

Si le bail a été conclu à durée indéterminée, le preneur peut à tout moment y mettre fin moyennant un congé de trois mois et adressé au bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Anderzijds kan de verhuurder de huur beëindigen door de huurder zes maanden tevoren op te zeggen bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Zodra de huurder die opzegging ontvangt, beschikt hij over een termijn van twee maanden om de verhuurder te vragen een huurovereenkomst voor drie jaar te sluiten.

De verhuurder kan dit slechts weigeren om een van de volgende redenen:

1. Zijn wil om het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op die wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn;

2. Zijn wil om in het verhuurde goed belangrijke werken uit te voeren waarvan de kostprijs gelijk is aan ten minste drie jaar huur;

3. Elke grove tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen.

Ingeval de verhuurder om een van de onder de punten 1 en 2 opgesomde redenen weigert een huurovereenkomst te sluiten en hij de reden waarom hij geweigerd heeft, binnen een termijn van zes maanden niet in daden omzet, kan de uit het gehuurde gezette huurder de vrederechter vragen dat hem een vergoeding wordt toegekend die gelijk is aan drie jaar huur.

Bij onenigheid over het bedrag van de huurprijs doet de vrederechter uitspraak op verzoek van de meest gerede partij. »

Art. 4

Artikel 1759*bis* van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt:

« Wanneer de huurder of een van de huurders de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt, kan de opzegging door de verhuurder alleen dan gevolg hebben wanneer zij geldig wordt verklaard door de vrederechter die souverain oordeelt, rekening houdend met de wederzijdse belangen van de partijen.

Hetzelfde geldt wanneer de huurder of een van de huurders die ten minste 65 jaar oud is, bij het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde huurtijd, het gehuurde pand wenst te blijven bewonen. In dat geval wordt de zaak bij de vrederechter aanhangig gemaakt door de meest gerede partij. »

Art. 5

De artikelen 1758*bis* en 1758*ter* van hetzelfde Wetboek worden opgeheven.

De son côté, le bailleur peut signifier la fin de la location par l'envoi d'un congé de six mois notifié au preneur par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Dès réception de ce congé, le preneur disposera d'un délai de deux mois pour solliciter du bailleur l'octroi d'un bail de trois ans.

Le bailleur ne pourra refuser la conclusion de ce bail que pour les motifs suivants:

1. Sa volonté d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper dans les mêmes conditions par ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants;

2. Sa volonté d'effectuer dans les lieux loués, des travaux importants dont le coût serait au moins égal à trois ans de la valeur du loyer en cours;

3. Tout manquement grave du preneur à ses obligations.

Au cas où le bail ne serait pas accordé pour un des motifs énumérés aux 1 et 2 ci-dessus et que le bailleur ne réalise pas, dans un terme de six mois, le motif pour lequel il a refusé la conclusion d'un bail, le preneur évincé pourra solliciter du juge de paix l'octroi d'une indemnité équivalente à trois ans de loyer.

En cas de différend sur le montant du loyer de ce bail, le juge de paix est appelé à se prononcer à la requête de la partie la plus diligente. »

Art. 4

L'article 1759*bis* du même Code est remplacé par la disposition suivante:

« Lorsque le preneur ou un des preneurs a atteint l'âge de 65 ans, le congé qui lui est notifié ne peut sortir ses effets que moyennant validation par le juge de paix qui apprécie souverainement en tenant compte des intérêts respectifs des parties.

Il en est de même si, à la fin du terme contractuel du bail, le preneur ou un des preneurs, âgé de 65 ans au moins, souhaite se maintenir dans les lieux. Dans ce cas, le juge de paix est saisi par la partie la plus diligente. »

Art. 5

Les articles 1758*bis* et 1758*ter* du même Code sont abrogés.

C. DESMEDT.