

Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1979

18 JUNI 1979

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

SUB-AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER HAVELANGE
OP HET AMENDEMENT VAN DE REGERING
(Stuk n° 120/2)

Art. 7

1) In § 1, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Indien de door de huurder gestorte waarborg rente opbrengt, komt die rente hem toe.

Elke waarborg waarvan het bedrag hoger is dan een maand huur, moet :

— hetzij worden verstrekt door een financiële instelling of een instelling van openbaar nut, die door de huurder gekozen en door de verhuurder aangenomen wordt, een en ander op een tussen partijen overeengekomen wijze;

— hetzij door de verhuurder gestort worden op een rentedragende rekening of een depositoboekje bij een door de huurder aangenomen financiële instelling of instelling van openbaar nut. »

VERANTWOORDING

De huurder dient over een zo ruim mogelijk aantal mogelijkheden te beschikken om zijn waarborg te storten.

Anderzijds dienen de belangen van de eigenaar zoveel mogelijk veilig te worden gesteld, door hem met name te beschermen tegen beslag door derden.

Pand noch waarborg kunnen de eigenaar zulk een zekerheid geven.

Zie :

120 (B. Z. 1979) : N° 1.

— N°s 2 tot 11 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1979

18 JUIN 1979

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

SOUS-AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. HAVELANGE
A L'AMENDEMENT DU GOUVERNEMENT
(Doc. n° 120/2)

Art. 7

1) Au § 1, remplacer le second alinéa par ce qui suit :

« Lorsque la garantie fournie par le locataire est productive d'intérêts, ces derniers lui sont acquis.

Toute garantie dont le montant est supérieur à un mois de loyer doit :

— soit être délivrée par un organisme financier ou une institution d'intérêt public choisi par le locataire et agréé par le bailleur, le tout suivant modalités convenues entre les parties;

— soit être déposée par le bailleur sur un compte à intérêt ou carnet de dépôt entre les mains d'un organisme financier ou d'une institution d'intérêt public agréé par le locataire. »

JUSTIFICATION

Il convient d'élargir au maximum les possibilités pour le preneur de constituer sa garantie.

Par ailleurs, il faut donner au bailleur le maximum de sécurité en prémunissant celui-ci contre toute saisie par un tiers.

Le gage ou la caution ne donnent pas une telle sécurité au bailleur.

Voir :

120 (S. E. 1979) : N° 1.

— N°s 2 à 11 : Amendements.

2) Op de laatste regel de woorden « van rechtswege » weglaten.

VERANTWOORDING

De termen « van rechtswege nietig » betekenen dat de absolute nietigheid als sanctie op de regel geldt. Absolute nietigheid is gebaseerd op een reden van openbare orde, op een overweging van algemeen belang (Depage, delen I en III). Betrekkelijke nietigheid wordt alleen uitgesproken om particuliere belangen te beschermen.

Een wet van openbare orde is een wet die de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap raakt of die in het privaatrecht de juridische grondslagen vastlegt waarop de economische of morele orde van de maatschappij is gevestigd (« Répertoire pratique, Baux commerciaux, n° 66 »). Weliswaar bestaan er regels van particulier belang die essentieel zijn voor de goede werking van de Staat en die bijgevolg van openbaar belang zijn (Depage, deel I, n° 96). Moet daaruit worden afgeleid dat onderhavige bepaling, die een regel van particulier belang is, moet beschouwd worden als zo essentieel dat zij de goede werking van de Staat en het algemeen belang raakt en dat zij bijgevolg als een regel van openbare orde moet worden beschouwd?

Wij menen van niet.

De uitzonderingswetten op de huurprijzen, de wetten op de huurovereenkomsten en op de handelshuurovereenkomsten werden altijd als dwingende wetten beschouwd, die een betrekkelijke nietigheid tot gevolg hadden.

Onderhavige wet wil niets anders dan de huurder — die als zwakste partij wordt beschouwd — beschermen tegen de verhuurder.

In die bescherming wordt voorzien door het bindende karakter van de wet. Het is niet verantwoord van een regel die « de door de huurder gegeven waarborg » beoogt, een regel van openbare orde te maken. Integendeel, de huurder kan er belang bij hebben van de in dit artikel bedoelde bepalingen af te wijken. Indien zulks met absolute nietigheid wordt bestraft, dan kan elke belanghebbende zich op die nietigheid beroepen en dan kan de overeenkomst niet worden bevestigd.

Art. 9

In fine van het eerste lid van § 4, de woorden « van rechtswege » weglaten.

VERANTWOORDING

Het is des te meer verantwoord in een betrekkelijke nietigheid te voorzien, daar de huurder er belang kan bij hebben van de nietigheid af te zien.

Het amendement in bijkomende orde voorziet overigens in de homologatie door de vrederechter, hetgeen er duidelijk op wijst dat de nietigheid niet van openbare orde is.

Hetzelfde geldt voor de handelshuurovereenkomsten :

« De wetgever heeft de duur van de huurovereenkomst op negen jaar vastgesteld ten einde de huurder te beschermen. Niets belet de huurder ervan af te zien de nietigheid in te roepen van een beding volgens hetwelk de duur van de overeenkomst minder dan negen jaar bedraagt. (Répert. Prat. V° Baux commerciaux, n° 64).

In diezelfde zin werd geconcludeerd dat de bepalingen met betrekking tot de duur van de handelshuurovereenkomsten, welke de bescherming van de privé-belangen op het oog hebben, niet van openbare orde zijn. De contractuele bedingen die strijdig zijn met de wet, zijn slechts vatbaar voor een betrekkelijke nietigheid die enkel door de beschermde partij kan worden ingeroepen (idem n° 65).

2) In fine du § 3, supprimer les mots « de plein droit ».

JUSTIFICATION

Les termes « nulles de plein droit » signifient que la sanction à la règle est la nullité absolue. La nullité absolue est celle qui se fonde sur un motif d'ordre public, sur une considération d'intérêt général (Depage, T. I et II). La nullité relative n'est édictée qu'en vue de protéger des intérêts privés.

La loi d'ordre public est celle qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité, ou qui fixe dans le droit privé les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société (Répert. pratique : Baux commerciaux, n° 66). Certes, il existe des règles d'intérêt privé qui sont essentielles au bon fonctionnement de l'Etat, et qui sont dès lors d'ordre public (Depage, T. I, n° 96). Est-ce à dire que la présente disposition qui est une règle d'intérêt privé, doit être considérée comme étant à ce point essentielle qu'elle touche au fonctionnement de l'Etat et à l'intérêt général, et être en conséquence considérée comme une règle d'ordre public ?

Nous ne le pensons pas.

Les lois exceptionnelles en matière de loyers, les lois sur le bail à ferme et les baux commerciaux ont toujours été considérés comme des lois impératives, entraînant une nullité relative.

La présente loi n'a d'autre but que de protéger le preneur — partie jugée la plus faible — à l'égard du bailleur.

Cette protection est assurée par le caractère impératif de la loi. Il ne se justifie pas de faire d'une règle qui vise « la garantie donnée par le locataire » une règle d'ordre public. Bien au contraire, le preneur peut avoir intérêt à s'écarter des dispositions visées à cet article. Si la sanction est la nullité absolue, tout intéressé peut se prévaloir de la nullité et l'acte ne peut être confirmé.

Art. 9

In fine du premier alinéa du § 4, supprimer les mots « de plein droit ».

JUSTIFICATION

Il est d'autant plus justifié de prévoir une nullité relative qu'il peut être de l'intérêt du preneur de renoncer à la nullité.

Par ailleurs, l'amendement en ordre subsidiaire prévoit l'homologation par le juge de paix, ce qui démontre bien que la nullité n'est pas d'ordre public.

Il en est de même en matière de baux commerciaux :

« C'est en vue de protéger le preneur que le législateur a fixé à neuf années la durée du bail. Rien n'empêche que le preneur renonce à invoquer la nullité d'une clause fixant la durée du bail à moins de 9 ans ». (Répert. Prat. V° Baux Commerciaux n° 64).

Il a été jugé dans le même sens que les dispositions relatives à la durée des baux commerciaux, tendant à protéger des intérêts particuliers, ne sont pas d'ordre public. Les clauses contractuelles contraires à la loi ne sont frappées que d'une nullité relative que la partie protégée peut seule invoquer (idem n° 65).

P. HAVELANGE