

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985
31 OKTOBER 1984

WETSVOORSTEL

betreffende de huur van onroerende goederen
en houdende wijziging van artikel 7 van het
Wetboek van de inkomstenbelastingen

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD
DOOR DE HEER VAN DEN BOSSCHE

A. In hoofdorde:

Art. 1¹ (nieuw)

Artikel 1 laten voorafgaan door een artikel 1¹ (nieuw),
luidend als volgt:

« Art. 1¹. — In het Burgelijk Wetboek wordt een artikel
1753bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

” Art. 1753bis. — § 1. De huurprijs van een woning mag
niet verhoogd worden, behoudens de uitzonderingen
bepaald of toegelaten door de wet.

§ 2. Wanneer, op kosten van de verhuurder en met de
uitdrukkelijke instemming van de huurder, verbeterings- of
verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van
het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van
de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werke-
lijke waardeverhoging.

§ 3. Alle contractuele bepalingen die in strijd zijn met
de paragrafen 1 en 2, zijn van rechtswege nietig. »

Zie:

937 (1983-1984):

- N^r 1: Wetsvoorstel.
- N^r 2: Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985
31 OCTOBRE 1984

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage d'immeubles et
modifiant l'article 7 du Code des impôts sur les
revenus

AMENDEMENTS
PRÉSENTÉS
PAR M. VAN DEN BOSSCHE

A. En ordre principal:

Art. 1¹ (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1¹ (nouveau)
libellé comme suit:

« Art. 1¹. — Dans le Code civil, il est inséré un article
1753bis, libellé comme suit:

” Art. 1753bis. — § 1. Il est interdit d'augmenter le loyer
d'un logement, sauf les exceptions prévues ou autorisées
par la loi.

§ 2. Lorsque des travaux d'amélioration ou de transfor-
mation qui augmentent la valeur de la jouissance du
logement ont été exécutés aux frais du bailleur et avec
l'accord du preneur, le juge de paix peut autoriser une
majoration du loyer correspondant à l'augmentation réelle
de cette valeur.

§ 3. Toutes les clauses contractuelles contraires aux
§§ 1 et 2 sont nulles de plein droit. »

Voir:

937 (1983-1984):

- N^o 1: Proposition de loi.
- N^o 2: Amendements.

VERANTWOORDING

Het nieuwe artikel 1728bis van het Burgelijk Wetboek regelt de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud. Het bepaalt dat er slechts één maal per jaar een aanpassing mag gebeuren, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, en met een formule die precies de stijging van de index van de consumptieprijzen weergeeft.

Nu blijkt het dat een aantal brochures en artikelen beweren dat het perfect mogelijk is de huurprijs te koppelen aan een andere index, bv. de index van de bouwkosten (ABEX-index), of de huurprijs regelmatig te laten stijgen volgens een ander criterium (bv. telkens op 1 januari en 1 juli met 500 F).

Het is inderdaad mogelijk dergelijke bedingen in de huurovereenkomst op te nemen, maar volgens ons kunnen die, indien hun uitwerking verder gaat dan de aanpassing die voorzien is in § 1 van artikel 1728bis, ingekort worden tot die aanpassing. Dat kan op grond van § 2 van artikel 1728bis.

Die inkorting moet dan wel aan de vrederechter gevraagd worden. Maar niet iedereen is het met deze zienswijze eens. Sommigen beweren dat de inkorting waarvan sprake slechts kan gevraagd worden indien een koppeling van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud werd overeengekomen. Werd daarentegen een aanpassing volgen een ander criterium overeengekomen, dan zou geen inkorting mogelijk zijn. Er bestaat over dit probleem in elk geval betwisting. De laatste zienswijze, waar wij niet akkoord mee kunnen gaan, betekent dat een contractuele bepaling, volgens welke « de huurprijs automatisch met 3 % zal verhoogd worden, telkens de ABEX-index met drie punten stijgt », volkomen geldig is. Het spreekt vanzelf dat dergelijke bepalingen de huurprijzen veel sneller doen stijgen dan de inflatie, en derhalve bijzonder inflatoir zijn. Bovendien zijn ze bijzonder onrechtvaardig voor de huurder. Het is zeker niet de bedoeling van de wetgever geweest dergelijke systemen van huurprijsaanpassing mogelijk te maken. De onduidelijkheid die nu heerst over de toelaatbaarheid ervan, moet snel uit de wereld geholpen worden.

Daarom stellen wij in dit artikel voor dat op zijn minst in de afdeling over de huishuur een nieuwe bepaling wordt opgenomen, die het verhogen van de huurprijs verbiedt, behoudens wanneer de wet dit toelaat. Het nieuwe artikel 1728bis laat toe de huurprijs aan te passen aan de stijging van de index van de consumptieprijzen. § 2 van het door ons voorgestelde nieuwe artikel 1753bis laat ook een verhoging toe wanneer de verhuurder op zijn kosten verbeteringen aan de woning aanbrengt, waardoor de waarde van het genot van de woning stijgt. De verhuurder kan dus de huurprijs verhogen, telkens hij daar een wettig belang voor heeft (muntontwaarding of investeringen). De door ons voorgestelde nieuwe bepalingen houden in dat de huurprijs, behoudens de genoemde uitzonderingen, niet mag verhoogd worden, ook niet als met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten of als een nieuwe huurder in de woning komt. Dat is ook normaal. De huurprijs mag vrij vastgesteld worden bij de eerste verhuring. Daarvoor zal de verhuurder rekening houden met de bouwkosten van de woning, met de investeringen die hij deed of met de waarde van de woning. Eens deze huurprijs is vastgesteld, is er geen reden om hem te verhogen, tenzij om hem aan te passen aan de stijgende kosten van levensonderhoud, of tenzij de verhuurder nieuwe investeringen deed.

Deze regeling, die moet zorgen voor een vaste basishuur, is des te meer verantwoord nu blijkt dat de bevolking opnieuw aan strenge inleveringsmaatregelen zal onderworpen worden. Alles laat uitschijnen dat de Regering in de komende jaren de koopkracht nog meer zal aantasten, zodat onverantwoorde huurprijsstijgingen absoluut moeten vermeden worden. Niettegenstaande de beperkende maatregelen, zijn de huurprijzen de jongste tien jaar veel sneller gestegen dan de inflatie. De grootste oorzaak daarvan moet gezocht worden in de grote huurverhogingen die werden opgelegd bij de intrede van een nieuwe huurder. Precies daartegen willen wij ingrijpen.

Art. 1

Dit artikel vervangen door wat volgt:

« Art. 1. — Artikel 1758 van het Burgelijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

« Art. 1758. — § 1. De duur van de huur van een woning die de huurder tot woonplaats dient, is onbepaald. De duur van de aangegane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de hoofdhuur.

JUSTIFICATION

Le nouvel article 1728bis du Code civil règle l'adaptation du loyer au coût de la vie. Il prévoit que l'adaptation ne peut être appliquée qu'une fois par an, le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, et qu'elle est calculée suivant une formule qui reflète exactement l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

Or, on constate que les auteurs d'un certain nombre de brochures et d'articles affirment qu'il est parfaitement possible de rattacher le loyer à un autre indice, par exemple à l'indice du coût de la construction (indice ABEX), ou d'appliquer régulièrement des augmentations de loyer en fonction d'un autre critère (par exemple augmentation de 500 F au 1^{er} janvier et au 1^{er} juillet).

Il est effectivement possible de faire figurer de telles clauses dans le bail, mais lorsque leur effet dépasse l'adaptation prévue au § 1 de l'article 1728bis, elles sont, selon nous, réductibles à cette adaptation, ce en vertu du § 2 du même article.

Cette réduction doit cependant être demandée au juge de paix. Toutefois, tout le monde ne partage pas ce point de vue. Certains prétendent que la réduction en question ne peut être demandée que s'il a été convenu de rattacher le loyer au coût de la vie. Si, par contre, il a été convenu d'adapter le loyer en fonction d'un autre critère, aucune réduction ne serait possible. Il y a de toute manière controverse à ce sujet. Cette dernière thèse, à laquelle nous ne pouvons nous rallier, implique qu'une clause contractuelle selon laquelle « le loyer augmentera automatiquement de 3 % chaque fois que l'indice ABEX augmente de trois points » serait parfaitement valable. Il est évident que de telles clauses font augmenter les loyers beaucoup plus rapidement que le coût de la vie et qu'elles ont par conséquent un effet particulièrement inflationniste. L'intention du législateur n'a certainement pas été de permettre l'application de tels systèmes d'adaptation des loyers. Il faut mettre fin sans délai à l'ambiguïté qui prévaut quant à la validité de clauses de ce type.

C'est pourquoi nous proposons dans le présent article d'insérer au moins dans la section relative aux baux à loyer une nouvelle disposition qui interdit d'augmenter le loyer, sauf quand la loi l'autorise. Le nouvel article 1728bis permet d'adapter le loyer en fonction de la hausse de l'indice des prix à la consommation. Le § 2 du nouvel article 1753bis que nous proposons autorise également l'augmentation lorsque le bailleur apporte au logement, à ses frais, des améliorations qui augmentent la valeur de la jouissance de ce logement. Le bailleur peut donc augmenter le loyer chaque fois qu'il a une raison légitime de le faire (dépréciation monétaire ou investissements). Les nouvelles dispositions que nous proposons impliquent que, hormis les exceptions prévues, les loyers ne peuvent pas être augmentés, même si un nouveau bail est conclu avec le même locataire ou si le logement est occupé par un nouveau locataire. Cela n'est que normal. En effet, le loyer peut être fixé librement lors de la première location. Pour ce faire, le bailleur tiendra compte du coût de la construction du logement, des investissements qu'il a réalisés ou de la valeur du logement. Lorsque le loyer a été fixé, il n'y a pas de raison de l'augmenter, si ce n'est pour l'adapter à l'augmentation du coût de la vie ou parce que le bailleur a réalisé de nouveaux investissements.

Cette réglementation, qui doit permettre de fixer un loyer de base invariable, se justifie d'autant plus que la population va de nouveau être soumise à d'importantes mesures de modération. Comme tout porte à croire que, dans les prochaines années, le Gouvernement réduira encore le pouvoir d'achat, il faut absolument éviter des augmentations de loyer injustifiées. En dépit des mesures de limitation, le taux d'augmentation des loyers a, au cours de ces dix dernières années, été de loin supérieur au rythme de l'inflation. Cette hausse rapide est due aux importantes augmentations de loyer qui ont été imposées lors des changements de locataire. C'est précisément contre cela que nous voulons réagir.

Art. 1^{er}

Remplacer cet article par ce qui suit:

« Art. 1^{er}. — L'article 1758 du même Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 1758. — § 1. La durée d'un bail à loyer relatif à un logement constituant le domicile du preneur est indéterminée. La durée des sous-locations ne peut jamais excéder celle du bail principal.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij het voornemen heeft en daarvan kennis geeft om de woning persoonlijk en effectief te betrekken, of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, diens aangenomen kinderen, diens bloedverwanten in opgaande lijn.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daarbij kennis geeft van zijn wil om de woning, of het gedeelte ervan dat de huurder bewoont, weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die de ruwbouw van de lokalen raken en waarvan de kosten drie jaar de op dat ogenblik verschuldigde huur te boven gaan.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer de verhuurde woning of gedeelte ervan ten algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte V. Z. W.'s, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van een beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in §§ 3 en 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3 bedoelde voornemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

§ 7. De opzegging gebeurt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Ingeval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, daarvan een afschrift aan de onderhuurder.

§ 8. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van de §§ 1 tot 7, zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours au plus tôt à la fin de la première année de location, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à la fin de chaque année, moyennant un préavis de trois mois et à la condition qu'il ait l'intention, et la notifie, d'occuper personnellement et effectivement le logement ou de le laisser occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants ou par son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à la fin de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et à la condition qu'il notifie sa volonté de reconstruire le logement ou la partie occupée par le preneur. Par reconstruction, il faut entendre toute transformation précédée d'une démolition, qui toutes deux touchent le gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois années du loyer dû à ce moment-là.

La volonté du bailleur ressort de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire.

§ 5. Les dispositions des §§ 1, 3 et 4 ne sont pas applicables lorsque le logement loué ou une partie de celui-ci est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

De plus, elles ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins d'affecter des immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité ou estimés indispensables par les pouvoirs publics dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publiques ou dans le cadre d'une politique axée sur la rénovation urbaine.

§ 6. Si, dans les six mois du départ du preneur, le bailleur, sans pouvoir alléguer de motif sérieux, n'a pas mis à exécution l'intention visée aux §§ 3 et 4 qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à une année du loyer dû à ce moment-là, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

Le preneur a également droit à pareille indemnité si, sans pouvoir alléguer de raison sérieuse, le bailleur ne met pas à exécution pendant deux ans au moins l'intention visée au § 3.

§ 7. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal adresse, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

§ 8. Les clauses contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1 à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du preneur.

§ 9. Dit artikel is niet van toepassing op:

1) de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;

2) de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.»

Art. 2

Dit artikel vervangen door wat volgt:

«Art. 2. — De artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven.»

VERANTWOORDING

De wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen schaft voor de toekomst elke woonzekerheid voor de huurder af. Wel is er een overgangsregeling voorzien die de te verwachten massale opzeggingen van de huurder uitsmeert over anderhalf jaar (tussen 30 juni 1984 en 31 december 1985). Toch doen de gevolgen van de nieuwe mogelijkheid voor de verhuurder, om de huurder vrij en ongemotiveerd buiten te zetten op het einde van de contractuele termijn zich reeds scherp voelen. Vele gevallen werden ons reeds voorgelegd waarbij de verhuurder van de huurder een nieuwe en veel hogere huurprijs eist, onder de bedreiging hem anders volgend jaar aan de deur te zetten. In andere gevallen wordt van de huurder geëist dat hij voortaan de onroerende voorheffing zou betalen. Weigert hij dat, dan ligt de opzegbrief reeds klaar. Deze problemen stellen zich des te scherper naarmate het gaat om oudere huurders, die reeds lange jaren dezelfde woning betrekken. Zoals wij hadden voorspeld, wordt de mogelijkheid tot een opzeg zonder reden door veel eigenaars als chantagemiddel misbruikt om een beduidend hogere huurprijs of andere nieuwe voordelen af te dwingen. Er kwamen ons zelfs reeds opzeggingsbrieven onder ogen omdat huurders, na herhaaldelijk aandringen op het uitvoeren van noodzakelijk geworden herstellingen, het hadden aangedurfd hun probleem aan de vrederechter voor te leggen! Vermits we nu nog in de overgangperiode zitten, is het nog niet te laat om al deze niet gerechtvaardigde opzeggingen onmogelijk te maken.

Anderzijds is het zo dat de overgangsmaatregelen van artikel 11 te streng zijn. De verhuurder van een woning, die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan in 1984 de huurovereenkomst bij het vervel ervan of door opzegging niet beëindigen, zelfs niet als hij of zijn familie de woning zelf willen betrekken, of als hij de woning wil herbouwen. Volgens ons zijn dat nochtans gegronde redenen om, in het kader van de woonzekerheid, een einde te maken aan de huurovereenkomst.

Met dit nieuw voorgestelde artikel willen wij woonzekerheid voor de huurder waarborgen, en het de verhuurders mogelijk maken de huurovereenkomst te beëindigen als zij daartoe een gegronde reden hebben.

Het is goed hier te vermelden dat deze regeling geldt voor alle woningen, waar de bewoner zijn woonplaats heeft gekozen. Wettelijk kan men slechts één woonplaats hebben. De inschrijving in het bevolkingsregister bewijst op zichzelf niet de werkelijkheid van de woonplaats: waar de woonplaats zich bevindt is een feitenkwesie, waarover de feitenrechter moet oordelen.

De duur van elke woonhuur is onbepaald. Dat is ook zo voor onderhuur, maar die mag nooit langer duren dan de hoofdhuur. De huurder kan de huur ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar opzeggen, mits een vooropzegging van drie maanden.

In de dagelijkse praktijk zijn er vele redenen waarom de bewoner van een woning daar vrij plots moet verhuizen: het overlijden van de langstlevende, de gedwongen verhuus omwille van beroepsredenen, het kunnen betrekken van een sociale woning, enzomeer. Dit ogenblik van verhuizen valt niet altijd samen met het einde van het huurjaar. Zo komen in heel wat gevallen de huurders in moeilijkheden, als de datum waartegen kan opgezegd worden noodzakelijk de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet zijn. Heel wat huurders moeten dan gedurende verschillende maanden twee huurprijzen betalen.

Anderzijds is het evident dat de eigenaar de zekerheid moet hebben dat hij niet om de zes maanden een nieuwe huurder moet zoeken. Aan de verhuurder moet gegarandeerd worden dat zijn woning gedurende ten minste één jaar verhuurd is. Bovendien moet de verhuurder steeds over een voldoende lange termijn beschikken om zijn woning opnieuw te verhuren.

§ 9. Le présent article ne s'applique pas:

1) aux baux à loyer relatifs aux logements appartenant à la Société nationale du Logement ou aux sociétés agréées par elle;

2) aux logements appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.»

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit:

«Art. 2. — Les articles 1759, 1761 et 1762 du même Code sont abrogés.»

JUSTIFICATION

La loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles a enlevé toute sécurité de logement au locataire. Elle contient, certes, des dispositions transitoires destinées à étaler sur un an et demi (du 30 juin 1984 au 31 décembre 1985) le congédiement massif de locataires auquel on peut s'attendre, mais il n'en reste pas moins que les conséquences de la nouvelle possibilité qu'ont les propriétaires de congédier leur locataire librement et sans donner de raison à la fin de la période contractuelle se font déjà fortement sentir. Nous avons déjà connaissance de nombreux cas où le propriétaire réclame un loyer beaucoup plus élevé à son locataire, en menaçant de lui signifier son congé l'année prochaine en cas de refus. Dans d'autres cas, le propriétaire exige de son locataire que celui-ci paie dorénavant le précompte immobilier. Si celui-ci refuse, la lettre de congé est déjà prête. Ces problèmes se posent avec une acuité d'autant plus grande lorsqu'il s'agit de locataires plus âgés qui occupent le même logement depuis de nombreuses années. Comme nous l'avions prédit, la possibilité de donner congé sans raison est utilisée par de nombreux propriétaires comme un moyen de chantage pour imposer un loyer nettement plus élevé ou pour se ménager des avantages nouveaux. Nous avons même connaissance de lettres de congé qui ont été envoyées à des locataires parce que ceux-ci avaient osé s'adresser au juge de paix après avoir insisté à plusieurs reprises pour que le propriétaire exécute des travaux de réfection nécessaires! Puisque nous sommes encore dans la période transitoire, il n'est pas trop tard pour empêcher ces congés abusifs.

D'autre part, les mesures transitoires prévues à l'article 11 sont trop strictes. Celui qui donne en location un logement qui constitue la résidence principale du preneur ne peut pas mettre fin au bail en 1984 à l'échéance de celui-ci ou en signifiant son congé au preneur, même si lui-même ou sa famille désire occuper le logement ou s'il veut reconstruire. Nous estimons quant à nous ces raisons suffisantes pour que l'on puisse mettre fin au bail sans porter atteinte à la sécurité du logement.

L'article proposé vise à garantir la sécurité de logement aux locataires et à permettre aux propriétaires de mettre fin au bail lorsqu'ils ont une raison valable de le faire.

Il est peut-être utile de préciser que cette réglementation s'applique à tous les logements qui servent de domicile à leurs occupants. Selon la loi, chaque personne ne peut avoir qu'un seul domicile légal. L'inscription au registre de population ne prouve pas en soi que l'intéressé a vraiment élu domicile à l'adresse indiquée: la question du lieu du domicile est une question de fait qui doit être tranchée par le juge du fond.

Tout bail à loyer est conclu pour une durée indéterminée. C'est le cas aussi en matière de sous-location, mais la durée de celle-ci ne peut jamais dépasser celle du bail principal. Le preneur peut mettre fin au bail au plus tôt à la fin de chaque année de location, moyennant un préavis de trois mois.

Dans la pratique quotidienne, les raisons pour lesquelles le locataire d'un logement peut être amené à déménager assez subitement sont multiples: le décès du survivant, le déménagement forcé pour des raisons professionnelles, la possibilité d'occuper un logement social, etc. Le moment du déménagement ne correspond pas toujours à celui de l'expiration d'une année de location. C'est ainsi que, dans bien des cas, les preneurs se trouvent dans une situation difficile lorsqu'ils ne peuvent résilier le bail qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de celui-ci. Bien des preneurs doivent alors payer deux loyers pendant plusieurs mois.

D'autre part, il est évident que le propriétaire doit être sûr de ne pas devoir chercher un nouveau locataire tous les six mois. Le bailleur doit avoir la garantie que son logement sera loué au moins un an. Il doit en outre toujours disposer d'un délai suffisant pour pouvoir relouer son logement.

Beide belangen kunnen best verzoend worden door te voorzien dat de huurder gedurende minstens één jaar moet huren. Ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, en van dan af op elk ogenblik, vanzelfsprekend op de eerste of de vijftiende van de maand, kan de huurder de woning verlaten. Hij moet daarvoor wel drie maanden op voorhand opzeggen.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen. Die zijn vermeld in de §§ 3 en 4. Ze lijken ons de enige redenen die voldoende ernstig zijn om in te gaan tegen de woonzekerheid van de huurder.

Paragraaf 3 voorziet voor de verhuurder de mogelijkheid, telkens op het einde van het huurjaar, om de huurder op te zeggen indien hijzelf of zijn naaste familie de woning wil betrekken.

Paragraaf 4 laat de verhuurder toe, telkens op het einde van een driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbouwen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning. Het moet hierbij gaan om wederopbouw, d.w.z. een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten minstens drie jaar huur bedragen.

Enkele om deze door de wet voorziene redenen, die hierboven beschreven worden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt vanzelf dat een lopende huur ook kan beëindigd worden, indien één van de partijen haar plichten niet nakomt. Dat moet hier echter niet expliciet vermeld worden voor woonhuur, vermits artikel 1184 dit duidelijk bepaalt voor alle contracten.

Als één van beide partijen haar verbintenissen niet nakomt, is het contract niet automatisch ontbonden, maar kan de andere partij ofwel de uitvoering ofwel de ontbinding van de overeenkomst vragen. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden: de rechter gaat na of de aangevoerde tekortkoming ernstig genoeg is om de gevorderde ontbinding uit te spreken (Cass. 9 juni 1961, R. W. 1961-1962; Cass. 9 september 1965, R. W. 1967-1968, blz. 791). Het automatisch ontbindend beding wordt voor niet-geschreven gehouden (zie art. 1762bis B. W.).

Paragraaf 5 bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggingsbeperkingen (§§ 3 en 4) de overheid niet mogen hinderen in haar beleid op het gebied van infrastructuurwerken, van het bestemmen van gebouwen tot algemeen nut, van het vrijwaren van de openbare veiligheid en gezondheid, van stadsvernieuwing.

Paragraaf 6 stelt sancties voor het geval een verhuurder één van de in §§ 3 en 4 opgesomde voornemens aanwendt om zijn huurder op te zeggen, en nalaat die voornemens ook werkelijk uit te voeren. De huurder heeft dan recht op een forfaitaire vergoeding van één jaar huur, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schade-loos te stellen. Als de verhuurder echter een ernstige reden geeft waarom hij zijn voornemen niet heeft kunnen waarmaken, moet hij geen vergoeding betalen.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Ingeval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen nadat hij de opzegging heeft gekregen, een copie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

Dit artikel is van dwingend recht, tenzij in het voordeel van de huurder wordt afgeweken.

Als dit nieuw voorgestelde artikel aanvaard wordt, dan moeten de artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek logischerwijze wegvallen.

Art. 3

Dit artikel vervangen door wat volgt:

« Art. 3. — De artikelen 1743 tot 1751 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepaling:

”Art. 1743. — § 1. In geval van vervreemding van het gehuurde goed treedt de verkrijger volledig in de rechten en plichten van de verhuurder en is zodoende gebonden door de lopende huurovereenkomst.

La meilleure façon de concilier les intérêts des deux parties est de prévoir que le preneur doit prendre le logement en location pour un an au moins. C'est à la fin de la première année de location au plus tôt que le preneur peut quitter le logement; ensuite, il le peut à tout moment, c'est-à-dire évidemment le premier ou le quinze de chaque mois. Il ne peut toutefois le faire que moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons déterminées par la loi. Ces raisons sont énumérées aux §§ 3 et 4. A notre avis, ce sont les seules raisons qui puissent justifier une dérogation au principe de la sécurité de logement.

Le § 3 de l'article 3 donne la possibilité au bailleur de donner congé au preneur à la fin de chaque année de location, à la condition qu'il déclare vouloir occuper lui-même le logement ou le laisser occuper par sa proche famille.

Le § 4 de ce même article permet au bailleur de donner congé au preneur à l'expiration de chaque triennat s'il envisage de reconstruire le logement. Le bailleur doit prouver le sérieux de ses intentions en communiquant au preneur une copie du permis de bâtir. Il faut que les travaux en question soient effectivement des travaux de reconstruction, c'est-à-dire que la transformation doit être précédée d'une démolition. La démolition et la transformation doivent toucher le gros œuvre de l'habitation et leur coût doit être égal à trois années de loyer au moins.

Les raisons définies par la loi et décrites ci-dessus sont les seules pour lesquelles il puisse être mis fin à un bail en cours. Il va de soi qu'un bail en cours peut également être résilié si l'une des parties ne remplit pas ses obligations. Il n'est toutefois pas nécessaire de le spécifier expressément ici en ce qui concerne les baux à loyer, puisque l'article 1184 le prévoit clairement pour l'ensemble des contrats.

Si l'une des parties ne respecte pas ses obligations, le bail n'est pas résilié de plein droit, mais l'autre partie peut réclamer soit l'exécution des obligations, soit la résiliation du bail. La résiliation doit être demandée au juge, qui examine si la faute alléguée est suffisamment grave pour qu'il prononce la résiliation (Cass. 9 juin 1961, R. W. 1961-1962; Cass. 9 septembre 1965, R. W. 1967-1968, p. 791). La clause résolutoire automatique est réputée non écrite (cf. art. 1762bis, Code civil).

Le § 5 prévoit que le principe selon lequel tout bail est conclu pour une durée indéterminée (§ 1) ainsi que les restrictions en matière de congé (§§ 3 et 4) ne peuvent pas entraver la politique des pouvoirs publics en matière de travaux d'infrastructure, d'affectation de bâtiments à des fins d'utilité publique, de sauvegarde de la sécurité et de la santé publiques et de rénovation urbaine.

Le § 6 de l'article 3 prévoit des sanctions pour le cas où le bailleur aurait donné congé au preneur en alléguant une des intentions citées aux §§ 3 et 4 mais n'aurait pas réalisé effectivement cette intention. En l'occurrence, le preneur a droit à une indemnité majorée d'une somme suffisante pour le dédommager complètement. Toutefois, si le bailleur prouve qu'un motif sérieux l'a empêché de réaliser son intention, il ne devra verser aucune indemnité.

Le congé doit toujours être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal doit, dans les huit jours de la réception du préavis, en transmettre une copie au sous-locataire.

Cet article est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du preneur.

Le vote du nouvel article proposé doit avoir pour corollaire l'abrogation des articles 1759, 1761 et 1762 du Code civil.

Art. 3

Remplacer cet article par ce qui suit:

« Art. 3. — Les articles 1743 à 1751 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes:

”Art. 1743. — § 1^{er}. En cas d'aliénation de la chose louée, l'acquéreur est entièrement subrogé aux droits et obligations du bailleur et est ainsi tenu par le bail en cours.

Wanneer echter de huur niet bij authentieke akte is aangegaan of geen vaste datum heeft, is de verkrijger evenwel niet gebonden door eventuele bedingen in de lopende huurovereenkomst die afwijken van de bepalingen ter zake in dit hoofdstuk.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel, in zoverre het van toepassing is op de huishuur, zijn van rechtswege nietig.

§ 3. Dit artikel is niet van toepassing op handelshuur en pacht.”»

VERANTWOORDING

Blijkbaar willen de opstellers van het wetsvoorstel vermijden dat elke huurder, wiens overeenkomst geen vaste datum heeft, bij vervreemding onmiddellijk en zonder opgave van reden kan uitgezet worden door de verkrijger. Wij zijn het met dat opzet eens, maar menen dat dit best kan gerealiseerd worden door de bestaande artikelen over vervreemding in het Burgerlijk Wetboek meten te vervangen door het door ons voorgestelde nieuwe artikel 1743.

De hele regeling in geval van vervreemding van het gehuurde goed, zoals die was vastgelegd in de oude artikelen 1743 tot 1751, was bijzonder ingewikkeld. De ervaringen uit de tijdelijke huurwetten, waarbij de huurder het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van de koper geniet, en de koper de huur kan opzeggen om de redenen voorzien voor de intrekking van de verlenging van de contracten, zijn zeer positief.

De oplossing die hier voorgesteld wordt, ligt dan ook in die lijn.

In geval van vervreemding treedt degene die het gehuurde goed verwerft in de positie van de verhuurder, met al zijn rechten en plichten. Indien de huur bij authentieke akte werd aangegaan, of vaste datum heeft, is de verkrijger gebonden door alle contractuele bedingen: de duur van het contract, herstellingen, lasten en kosten, enzomeer. Het huurcontract is immers tegenstelbaar aan derden en moet in al zijn bepalingen worden nageleefd door de verkrijger.

In de andere gevallen, als de huur niet bij authentieke akte werd aangegaan en geen vaste datum heeft, neemt de verkrijger de lopende huurovereenkomst automatisch over, maar is hij niet gebonden door de contractuele bedingen die afwijken van de regeling van het Burgerlijk Wetboek. De verkrijger zal zich enkel moeten houden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Dit artikel is van dwingend recht in zoverre het van toepassing is op woonhuur.

Art. 4

Dit artikel vervangen door wat volgt:

«Art. 4. — In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1756bis ingevoegd, luidend als volgt:

”Art. 1756bis. — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het onroerende goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met § 1, zijn van rechtswege nietig.”»

VERANTWOORDING

Artikel 1728bis is sowieso niet van toepassing op « sociale woningen », als gevolg van de wet van 8 augustus 1980 op de Staatshervorming, artikel 31 van de Huisvestingscode en de verschillende besluiten in elk gewest. Wij zien niet in waarom het niet van toepassing zou moeten zijn op de woningen door C.D.S.C.A. : waarom mogen de huurprijzen van die woningen sneller stijgen dan de kosten voor levensonderhoud?

Wij zijn er helemaal tegen dat de « sociale woningen » of de woningen van C.D.S.C.A. zouden uitgesloten worden uit het toepassingsgebied van de artikelen 1728ter, 1728quater en 2273. Waarom moeten de lasten en kosten voor deze woningen niet worden gestaafd? Waarom mag de huurder het teveel betaalde niet teruggeisen? Waarom moeten er andere verjaringstermijnen gelden?

Wij meenden dus dat het voorgestelde artikel 4 moet worden geschrapt en vervangen door een totaal ander artikel. De indieners van het wetsvoorstel willen in hun artikel 5 de grondslag voor de berekening van de belasting op inkomsten uit onroerende goederen wel wijzigen, maar

Toutefois, si le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est pas tenu par les clauses éventuelles du bail en cours qui dérogent aux dispositions en la matière du présent chapitre.

§ 2. Les dispositions contractuelles contraires au présent article, dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer, sont nulles de plein droit.

§ 3. Le présent article ne s'applique ni aux baux commerciaux ni aux baux à ferme.”»

JUSTIFICATION

Les auteurs de la proposition veulent manifestement éviter que l'acquéreur puisse, par aliénation, mettre immédiatement dehors et sans indication du motif tout locataire dont le bail ne mentionne pas de date certaine. Tout en partageant ce point de vue, nous sommes d'avis que la meilleure manière de réaliser cet objectif est de remplacer directement les articles existants du Code civil concernant l'aliénation par le nouvel article 1743 que nous proposons.

L'ensemble des dispositions des articles 1743 à 1751 du Code régissant l'aliénation du bien loué, sont particulièrement compliquées. L'expérience des lois temporaires sur les loyers, en vertu desquelles le bénéfice de la prolongation reste acquis au preneur à l'égard de l'acheteur, tandis que l'acheteur peut résilier le bail pour les motifs prévus pour le retrait de la prolongation, s'est avérée très positive.

C'est pourquoi la solution que nous proposons se situe dans la même ligne.

En cas d'aliénation, la personne qui acquiert le bien loué se substitue au bailleur et est subrogée dans tous ses droits et obligations. S'il s'agit d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur est tenu par toutes les clauses contractuelles: durée du bail, réparations, frais et charges, etc. Le bail est, en effet, opposable aux tiers et l'acquéreur doit en respecter toutes les dispositions.

Dans les autres cas, lorsqu'il ne s'agit pas d'un bail authentique ou dont la date est certaine, l'acquéreur reprend automatiquement le bail en cours mais il n'est pas lié par les stipulations contractuelles qui dérogent à la réglementation du Code civil. L'acquéreur ne devra respecter que les seules dispositions de celui-ci.

Cet article est impératif dans la mesure où il s'applique aux baux à loyer.

Art. 4

Remplacer cet article par ce qui suit:

«Art. 4. — Dans le même Code, il est inséré un article 1756bis, libellé comme suit:

”Art. 1756bis. — § 1. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut pas être mis à charge du preneur.

§ 2. Les clauses contractuelles contraires au § 1 sont nulles de plein droit.”»

JUSTIFICATION

L'article 1728bis n'est de toute façon pas d'application aux « logements sociaux » par suite de la loi de réformes institutionnelles du 8 août 1980, de l'article 31 du Code du logement et des différents arrêtés pris dans chaque région. Nous ne voyons pas pourquoi il ne devrait pas s'appliquer aux logements appartenant à l'O.C.A.S.C. : pourquoi les loyers de ces logements augmenteraient-ils plus rapidement que le coût de la vie?

Nous sommes entièrement opposés à ce que les « logements sociaux » ou les logements de l'O.C.A.S.C. soient exclus du champ d'application des articles 1728ter, 1728quater et 2273. Pourquoi les charges et les frais afférents à ces logements ne doivent-ils pas être justifiés? Pourquoi le preneur ne peut-il pas réclamer le remboursement de la quotité payée indûment? Pourquoi doit-il être fait application d'autres délais de prescription?

Compte tenu de ces considérations, nous avons estimé que l'article 4 proposé doit être supprimé et remplacé par un article de contenu tout différent. Les auteurs de la proposition de loi, tout en étant disposés à modifier à l'article 5 la base de calcul de l'impôt sur les revenus provenant

reppen met geen woord over de vraag of de onroerende voorheffing al dan niet op de huurder mag worden afgewenteld.

Door de vele discussies die, in het kader van de bespreking van de nieuwe huurwet van 29 december 1983, gevoerd werden over de vraag wie de onroerende voorheffing moet betalen, bestaan daar nu vele misverstanden over. Aan veel huurders wordt gevraagd vanaf nu de onroerende voorheffing te betalen, hoewel hun huurovereenkomst hen deze verplichting niet oplegt. Zij hoeven de onroerende voorheffing natuurlijk niet te betalen, maar verschillende huurders doen dat uit onwetendheid toch. Wij stellen ook vast dat de aandacht van veel eigenaars gevestigd werd op de mogelijkheid om in de huurovereenkomst de onroerende voorheffing op de huurder af te wentelen, en dat steeds meer verhuurders van die mogelijkheid gebruik maken.

Deze evolutie baart ons zorgen en moet gestopt worden. Daarvoor zijn er verschillende redenen. Vooreerst is het principieel onaanvaardbaar dat de onroerende voorheffing, die een belasting is op het in eigendom hebben van een onroerend goed, afgewenteld wordt op de huurder. Ten tweede schuilt hierin een mogelijkheid om de huurprijs te verhogen. Zoals blijkt uit het artikel 1 dat wij voorstellen, zijn wij voorstander van een vaste basishuur. Indien de mogelijkheid om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen open blijft, kan de huurprijs op een gecamoufleerde wijze verhoogd worden. Ten derde is het voor de huurder niet duidelijk waartoe hij zich verbindt: veel huurders beseffen niet hoeveel de onroerende voorheffing bedraagt.

Op het ogenblik dat het regeringsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen in dit Parlement besproken werd, verklaarden zowat alle partijen zich voorstander van een verbod om de onroerende voorheffing door de huurder te doen betalen. In elk geval namen vertegenwoordigers van alle Vlaamse partijen in het openbaar de stelling in dat de eigenaar zelf de onroerende voorheffing moet betalen. Om onbegrijpelijke redenen echter werd in de Senaat het regeringsontwerp in die zin geamendeerd dat de verhuurder de onroerende voorheffing volledig kan blijven afwentelen op de huurder. Dat kan nu rechtgezet worden door het door ons voorgestelde artikel 1756bis goed te keuren.

Art. 6 (nieuw)

Een artikel 6 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt:

« Art. 6. — In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, wordt het laatste lid van letter a) vervangen door wat volgt:

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de aanpassing volgens de voormelde wet had kunnen geschieden. »

VERANTWOORDING

Dit artikel 10 bevat een duidelijke fout. Het bepaalt dat als aanvangsindexcijfer steeds het indexcijfer van december 1982 zal gebruikt worden. Vermoedelijk gingen de opstellers er van uit dat de aanpassing in 1984 steeds zou mogen gebeuren op 1 januari, en namen daarom het indexcijfer van één jaar voordien (dat van december 1982 dus) als aanvangsindexcijfer.

Maar deze redenering is natuurlijk niet volledig juist. Wanneer mag de aanpassing in 1984 gevraagd worden? « Vanaf 1 januari 1984 en ten vroegste op de verjaardag van de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs », lezen we in het eerste lid van artikel 10, a). Wanneer was de laatste wettelijk eisbare aanpassing van de huurprijs?

« Vanaf 1 januari 1983 en voor zover twaalf maanden verlopen zijn sedert de laatste aanpassing », bepaalt artikel 2, § 1, van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen. Nu is de praktijk zo dat voor veel contracten, ook van voor 1 januari 1981, die in werking traden op het einde van het jaar, de aanpassing slechts gevraagd werd op de verjaardag van het begin van de huur. Dat betekent dus dat een pak contracten van voor 1 januari 1981 de aanpassing in 1984 slechts zal kunnen gevraagd worden op 1 oktober, 1 november, 1 december...

Wat levert nu een kleine berekening op? Dat de toepassing van de formule van artikel 10, a), een huurprijs geeft die hoger ligt dan de volledige indexering van de basishuurprijs! M.a.w.: de toepassing van deze wet maakt dat niet alleen de huurprijsbeperking van de laatste jaren volledig ongedaan wordt gemaakt, maar zelfs dat het tegenovergestelde resultaat wordt bereikt!

de biens immeubles, gardent le silence sur le point de savoir si le précompte immobilier peut ou non être mis à charge du preneur.

La question de savoir à qui il incombe de supporter le précompte immobilier, qui a déjà été longuement débattue lors de l'examen de la nouvelle loi du 29 décembre 1983, suscite actuellement de nombreux malentendus. Beaucoup de propriétaires demandent à présent à leur locataire de payer le précompte immobilier, alors que le bail ne le prévoit pas. Les locataires ne doivent évidemment pas payer ce précompte, mais certains le font par ignorance. Nous constatons également que l'attention de nombreux propriétaires a été attirée sur la possibilité de mettre le précompte immobilier à charge du preneur lors de la conclusion du bail et qu'ils sont de plus en plus nombreux à faire usage de cette possibilité.

Il faut stopper cette évolution inquiétante, et ce, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il est inacceptable quant au principe que le précompte immobilier, qui est un impôt sur la propriété, soit mis à charge du preneur. Ensuite, ce transfert de charge renferme une possibilité d'augmenter les loyers. Ainsi qu'il ressort de l'article 1 de notre proposition, nous sommes favorable à la fixation d'un loyer de base invariable. Or, à partir du moment où il est possible de mettre le précompte immobilier à charge du locataire, il est également possible d'augmenter les loyers de manière déguisée. Troisièmement, le locataire ne voit pas clairement à quoi il s'engage. De nombreux locataires ne se rendent en effet pas compte du montant du précompte immobilier.

Lors de l'examen par le Parlement du projet du Gouvernement relatif aux contrats de louage de biens immeubles, presque tous les partis se sont déclarés favorables à une interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du preneur. Les représentants de tous les partis flamands ont en tout cas précisé publiquement qu'il incombait au propriétaire de payer lui-même le précompte immobilier. Cependant, pour des raisons incompréhensibles, le projet du Gouvernement a été amendé au Sénat de telle sorte que le précompte immobilier puisse toujours être mis entièrement à charge du preneur. L'article 1756bis que nous proposons d'insérer dans le Code civil permet de corriger les effets de cet amendement.

Art. 6 (nouveau)

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

« Art. 6. — A l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, le dernier alinéa du littéra a) est remplacé par la disposition suivante:

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

JUSTIFICATION

Cet article 10 renferme une erreur flagrante. Il dispose que l'indice de départ sera toujours l'indice de décembre 1982. Les auteurs de l'article ont probablement considéré que l'adaptation de 1984 pourrait toujours être appliquée au 1^{er} janvier, ce qui explique pourquoi ils ont choisi l'indice d'un an auparavant (donc celui de décembre 1982) comme indice de départ.

Ce raisonnement n'est évidemment pas tout à fait exact. Quand l'adaptation de 1984 pourra-t-elle être demandée? « A partir du 1^{er} janvier 1984 et au plus tôt au jour anniversaire de la dernière adaptation légalement exigible du loyer » (cf. le premier alinéa de l'article 10, a). Quand se situe la dernière adaptation légalement exigible du loyer?

« A partir du 1^{er} janvier 1983 et pour autant que douze mois se soient écoulés depuis la dernière adaptation » (cf. l'article 2, § 1^{er}, de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble). Or, dans la pratique, il se fait que, pour de nombreux baux, même antérieurs au 1^{er} janvier 1981, qui sont entrés en vigueur à la fin de l'année, l'adaptation n'a été demandée qu'au jour anniversaire du début du bail. Cela signifie donc que, pour beaucoup de baux datant d'avant le 1^{er} janvier 1981, l'adaptation de 1984 ne pourra être demandée qu'au 1^{er} octobre, au 1^{er} novembre, au 1^{er} décembre...

Un petit calcul montre immédiatement qu'en appliquant la formule de l'article 10, a), on obtient un loyer supérieur à celui que l'on aurait obtenu en appliquant l'indexation intégrale du loyer de base. En d'autres termes, cette disposition annule l'effet de la limitation des loyers de ces dernières années et a même un résultat inverse!

Wij nemen één voorbeeld. Een huurcontract trad in werking op 1 december 1980. Basishuurprijs is 5000 F. Op 1 december van elk jaar wordt de huurprijs, met de jaarlijkse percentages, aan de kosten van levensonderhoud aangepast. Dat geeft ons in december 1983 een huurprijs van 5955 F.

Wat wordt de aangepaste huurprijs in 1984? We passen artikel 10, a), toe. Op 1 december 1984 mag de huurprijs verhoogd worden volgens deze formule:

$$\frac{\text{wettelijke eisbare huur in 1983} \times \text{nieuwe index}}{\text{index december 1982}}$$

$$\text{Dat wordt: } \frac{5955 \times 195,06}{171,95} = 6755 \text{ F.}$$

Als nieuwe index zijn we natuurlijk verplicht een prognose voor het indexcijfer van november 1984 te gebruiken.

Wat zou de aangepaste huurprijs in 1984 worden, als we volledig zouden indexeren? Dat moeten we deze formule gebruiken:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

$$\text{dit geeft } \frac{5000 \times 195,06}{146,64} = 6650 \text{ F.}$$

De conclusie is duidelijk. Artikel 10, a), geeft het bedrag 6755 F als aangepaste huurprijs, dit is 105 F meer dan een volledige indexering. Soortgelijke voorbeelden leveren dezelfde resultaten op. Een huurcontract van 1 november 1980, basishuurprijs 5000 F: de aangepaste huurprijs in 1984 wordt 6722 F, de volledige indexering slechts 6686 F.

Voor alle huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1981 afgesloten zijn en waarvoor de huurprijsaanpassing, volgens de bepalingen van artikel 10, a) en van de voorgaande tijdelijke huurwetten, niet op 1 januari maar slechts op een latere datum mag gebeuren, is er een scheeftektrekking. Hoe later op het jaar de aanpassing mag gevraagd worden, hoe groter de scheeftektrekking zal zijn. Zoals we aantoonen zal in een reeks gevallen, de huurprijsbeperking van de voorgaande jaren volledig tenietgedaan worden of zal zelfs het omgekeerde resultaat bereikt worden (een aanpassing die groter is dan de volledige indexering).

Voor de overeenkomsten van vóór 1 januari 1981 blijft deze overgangsmaatregel van kracht zolang deze overeenkomst blijft lopen. De overgangsmaatregel, en dus ook de daarmee mogelijks gepaard gaande scheeftektrekking, zal dus nog vele jaren uitwerking hebben. Daarom stellen wij voor alsnog de door ons voorgestelde verbetering aan te brengen.

B. In bijkomende orde:

Artikel 1

1) In § 1, eerste lid, het woord « hoofdverblijfplaats » vervangen door « woonplaats », en het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

De hoofdverblijfplaats, zoals hier en in artikel 1752bis gedefinieerd, is een vormelijk begrip, terwijl de woonplaats een feitelijk begrip is.

Het begrip « woonplaats » wordt gedefinieerd in artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek, en hoeft hier niet nader te worden omschreven. Wettelijk kan men slechts één woonplaats hebben. Waar iemands woonplaats zich bevindt is een feitenkwestie waarover de feitenrechter moet oordelen. De inschrijving in het bevolkingsregister is daarvoor natuurlijk een zeer ernstige aanduiding maar bewijst op zichzelf niet de werkelijkheid van de woonplaats, net zo min als het ontbreken van dergelijke inschrijving onomstotelijk zou aantonen dat de woonplaats niet op dat adres is gevestigd.

Het grote voordeel van het begrip « woonplaats » is dat men dan steeds met de werkelijke toestand rekening kan moeten houden. De definitie van het begrip « hoofdverblijfplaats » (de bestemming wordt aangetoond door de huurovereenkomst zelf, of door een inschrijving in het bevolkingsregister binnen de drie maanden na de inwerkingtreding van de huur) maakt daarentegen misbruiken mogelijk:

Prenons un exemple. Un bail est entré en vigueur le 1^{er} décembre 1980. Le loyer de base s'élève à 5000 F. Chaque année, au 1^{er} décembre, le loyer est adapté au coût de la vie. En décembre 1983, nous obtenons donc un loyer de 5955 F.

Quel sera le loyer adapté en 1984? Nous appliquons l'article 10, a). Le 1^{er} décembre 1984, le loyer peut être augmenté selon la formule suivante:

$$\frac{\text{loyer légalement exigible en 1983} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de décembre 1982}}$$

$$\text{Nous obtenons le montant suivant: } \frac{5955 \times 195,06}{171,95} = 6755 \text{ F.}$$

Le nouvel indice ne peut évidemment être qu'une estimation de l'indice du mois de novembre 1984.

Quel serait le loyer adapté en 1984 si l'on avait appliqué une indexation intégrale? La formule à utiliser est la suivante:

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ}}$$

$$\text{ce qui donne } \frac{5000 \times 195,06}{146,64} = 6650 \text{ F.}$$

La conclusion est claire. En appliquant l'article 10, a), nous obtenons un loyer de 6755 F, soit 105 F de plus que le loyer résultant d'une indexation intégrale. D'autres exemples donnent les mêmes résultats. Prenons un bail qui est entré en vigueur le 1^{er} novembre 1980. Le loyer de base s'élève à 5000 F. Le loyer adapté en 1984 est de 6722 F, alors qu'il ne serait que de 6686 F en cas d'indexation intégrale.

On note une distorsion pour tous les baux qui ont été conclus avant le 1^{er} janvier 1981 et pour lesquels, en vertu des dispositions de l'article 10, a), et des lois temporaires antérieures, l'adaptation ne peut pas être appliquée au 1^{er} janvier mais ne peut l'être qu'à une date ultérieure. Cette distorsion est d'autant plus forte que la date de l'adaptation autorisée est éloignée du 1^{er} janvier. Comme nous l'avons démontré, l'effet de la limitation des loyers des années précédentes sera, dans un certain nombre de cas, annulé, voire plus que compensé (adaptation plus importante que l'indexation intégrale).

Pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1981, cette mesure transitoire est applicable jusqu'à la fin du bail. Il faudra donc de nombreuses années avant que la distorsion constatée disparaisse. C'est pourquoi nous proposons d'apporter à l'article 10, a), de la loi du 29 décembre 1983 la correction prévue à l'article 5.

B. En ordre subsidiaire:

Article 1^{er}

1) Au premier alinéa du § 1^{er}, remplacer les mots « résidence principale » par le mot « domicile » et supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

La résidence principale, telle qu'elle est définie dans la présente proposition et à l'article 1752bis, est une notion formelle, tandis que le domicile est une notion de fait.

La notion de « domicile » est définie à l'article 102 du Code civil et ne doit donc pas être précisée en l'occurrence. Selon la loi, on ne peut avoir qu'un seul domicile. La question de savoir où se trouve le domicile d'une personne est une question de fait sur laquelle c'est au juge du fond qu'il appartiendra de statuer. S'il est évident que l'inscription au registre de la population constitue à cet égard un indice très sérieux, cette inscription ne prouve pas encore en soi la matérialité du domicile, pas plus que l'absence de pareille inscription ne constitue la preuve irréfutable que le domicile n'est pas établi à cette adresse.

Le gros avantage de la notion de « domicile » est que dans ce cas, il faudra toujours tenir compte de la situation réelle. Par contre, la définition de la notion de « résidence principale » (l'affectation du bien à ladite résidence étant établie par le bail lui-même ou par une inscription au registre de la population dans les trois mois de la prise de cours du bail) permet certains abus:

— In standaardcontracten kan de clausule « In geen geval mag de woning door de huurder als hoofdverblijfplaats worden gebruikt » worden opgenomen, waardoor het voorgestelde artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek buiten werking wordt gesteld.

— Zoals men weet weigeren sommige gemeenten bepaalde personen in te schrijven. We denken daarbij aan de moeilijkheden die sommige vreemdelingen ondervinden in sommige Brusselse gemeenten. Maar ook in Leuven bv. hebben jonge mensen die nog studeren het erg moeilijk om zich in het bevolkingsregister te laten inschrijven.

— Ook eigenaars kunnen worden bedot. Als iemand aan de kust buiten het seizoen voor drie maanden een appartement huurt, en zich dan onmiddellijk in het bevolkingsregister laat inschrijven, heeft hij daar zijn wettelijke hoofdverblijfplaats, zelfs al brengt hij daar enkel de weekenden door. Hij verwerft dan een huurovereenkomst voor 3 jaar (zie art. 1759 van het Burgerlijk Wetboek), aan een buitenseizoense huurprijs.

Doordat het begrip « hoofdverblijfplaats » gebonden wordt aan vormvereisten, zal bij het niet in acht nemen van die vormvereisten elke bescherming voor de huurder wegvallen. Elke nonchalance van de huurder zal hem dus duur te staan komen. Men mag niet vergeten dat de procedure om zich in het bevolkingsregister in te schrijven gemakkelijk meer dan een maand kan duren.

2) § 1, derde lid, aanvullen met de woorden « maar de duur van de aangegane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de hoofdhuur ».

VERANTWOORDING

Het is goed uitdrukkelijk te vermelden dat de duur van de onderhuur nooit langer mag zijn dan die van de hoofdhuur. Zoniet kan de hoofdhuurder/onderverhuurder tussen twee vuren komen te staan. Hij krijgt een geldige opzeg van de hoofdverhuurder (bv. omwille van eigen bewoning), maar zal als onderverhuurder niet tijdig een opzeg kunnen geven aan de onderhuurder. Hij zal zich immers moeten beroepen op § 3, f), en dus zal de opzeg door de vrederechter moeten worden geldig verklaard. Dat zal niet tijdig kunnen gebeuren, en de hoofdhuurder/onderverhuurder zal dus mogelijk schadevergoeding moeten betalen. Dit kan worden vermeden door het derde lid aan te vullen met de voorgestelde bepaling.

3) In § 3, letter a) weglaten.

VERANTWOORDING

Letter a) is overbodig en schept verwarring. Artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat bij wederkerige contracten de ontbindende voorwaarde steeds stilzwijgend begrepen is. I.g.v. een ongeoorloofde handeling van de huurder kan de verhuurder bijgevolg onmiddellijk naar de vrederechter stappen en de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. De rechter oordeelt of de door de huurder begane fouten dermate ernstig zijn dat ze de ontbinding van de overeenkomst wettigen. Naar gelang van de omstandigheden kan aan de verweerder, i.c. de huurder, uitstel worden verleend.

De bepalingen in het voorgestelde artikel 1758 zijn niet logisch. Volgens § 4 moet de verhuurder, wanneer hij een motief inroept zoals omschreven in § 3, e) en f), de opzeg geldig laten verklaren door de vrederechter. Blijkbaar moet dat dus niet als een motief worden ingeroepen zoals omschreven in § 3, a). Mag de verhuurder dan zelf beslissen of zijn huurder al dan niet een ongeoorloofde handeling stelt? Wordt de verhuurder m.a.w. terzelfdertijd partij en rechter? Is het de bedoeling van de indieners van het voorstel om de bepaling van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, dat de ontbinding in rechte moet worden gevorderd, niet langer toepasselijk te maken op de huurovereenkomsten van onbepaalde duur?

Het is normaal dat de verhuurder, i.g.v. een ongeoorloofde handeling of een zware fout van de huurder, onmiddellijk de gerechtelijke ontbinding kan vorderen. Uit wat zij voorstellen in de §§ 4 en 5 blijken de indieners van het wetsvoorstel echter een andere mening te zijn toegedaan. De verhuurder moet een opzegtermijn van minimum 3 maanden tot maximum 1 jaar in acht nemen. Bovendien kan de huurder nog de bepalingen van artikel 1759bis inroepen, en dus nog een verlenging van de huur vragen omwille van buitengewone omstandigheden. Hoe rijmt men het aan elkaar dat de huurder enerzijds een ongeoorloofde handeling stelt die ernstig genoeg is om de ontbinding van de huurovereenkomst te wettigen, maar anderzijds toch nog recht heeft op een vrij lange opzegtermijn en toch nog verlenging van zijn huurovereenkomst kan vragen?

— Dans les contrats standard, on pourra insérer la clause « En aucun cas, l'habitation ne peut être utilisée comme résidence principale par le preneur », ce qui rendra inopérant l'article 1758 du Code civil proposé.

Comme on le sait, certaines communes refusent d'inscrire certaines personnes au registre de la population. Nous songeons ici aux difficultés qu'éprouvent certains étrangers dans certaines communes bruxelloises. Mais à Louvain aussi par exemple, des jeunes gens encore aux études ont d'énormes difficultés à se faire inscrire au registre de la population.

— Les propriétaires sont également trompés. Dès l'instant où une personne loue en dehors de la haute saison un appartement à la côte pour trois mois et se fait immédiatement inscrire au registre de la population, cet appartement devient légalement sa résidence principale, même si elle n'y passe que les week-ends. Cela lui permettra de conclure un bail pour une durée de trois ans (voir art. 1759 du Code civil) en ne payant qu'un loyer hors saison.

Etant donné que la notion de « résidence principale » implique l'accomplissement de certaines formalités, le preneur se verra privé de toute protection en cas de non-respect de ces formalités. Toute nonchalance de sa part lui coûtera donc très cher. Il ne faut pas perdre de vue que la procédure d'inscription au registre de la population peut facilement durer plus d'un mois.

2) Compléter le troisième alinéa du § 1^{er} par les mots « mais la durée de la sous-location ne peut en aucun cas être supérieure à celle de la location principale ».

JUSTIFICATION

Il est utile de stipuler expressément que la durée de la sous-location ne pourra jamais excéder celle de la location principale. Dans le cas contraire, le locataire principal/sous-bailleur peut en effet être pris entre deux feux. D'une part, il se voit signifier un congé valable par le bailleur principal (p.ex. parce que celui-ci souhaite occuper l'habitation lui-même) mais d'autre part il n'est pas à même, en tant que sous-bailleur, de donner à temps un congé au sous-locataire, puisqu'il devra invoquer à cet effet le § 3, f) et que le congé devra donc être validé par le juge de paix. Comme cela ne pourra se faire dans le délai imparti, il n'est pas impossible que le locataire principal/sous-bailleur soit contraint de payer des dommages-intérêts. Cette difficulté peut être évitée en complétant le troisième alinéa par la disposition proposée.

3) Supprimer le littéra a) du § 3.

JUSTIFICATION

La disposition figurant au littéra a) est superflue et prête à confusion. L'article 1184 du Code civil dispose que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques. En conséquence, le bailleur peut, en cas d'acte illicite du preneur, s'adresser immédiatement au juge de paix et exiger la résolution du bail. C'est au juge d'apprécier si les fautes commises par le locataire sont à ce point graves qu'elles justifient la résolution du contrat. Il peut être accordé au défendeur, c'est-à-dire au locataire, un délai selon les circonstances. Les dispositions de l'article 1758 proposées manquent de logique. Selon le § 4, le bailleur doit, lorsqu'il invoque un des motifs énumérés au § 3, e) et f), faire valider le congé par le juge de paix.

Par ailleurs, il ne doit manifestement pas se conformer à cette obligation lorsqu'il invoque un motif tel que celui défini au § 3, a). Cela signifierait-il que le bailleur peut trancher lui-même la question de savoir si son locataire pose ou non un acte illicite? Autrement dit, le bailleur serait-il simultanément juge et partie? Les auteurs de la proposition auraient-ils l'intention de soustraire les baux à loyer à durée indéterminée au champ d'application de l'article 1184 du Code civil aux termes duquel la résolution du bail doit être demandée en justice?

Il est normal qu'en cas d'acte illicite ou de faute grave du preneur, le bailleur puisse exiger immédiatement la résolution du contrat en justice. Toutefois, si l'on se base sur le texte des §§ 4 et 5, il apparaît que les auteurs de la proposition ne sont pas de cet avis. Selon ce texte, le bailleur est tenu de respecter un préavis qui ne peut être inférieur à trois mois ni supérieur à un an. De plus, le preneur peut encore se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis et demander une nouvelle prorogation du bail en raison des circonstances exceptionnelles. Comment peut-on concevoir que d'une part, le preneur pose un acte illicite suffisamment grave pour justifier la résolution du bail mais que d'autre part, il ait encore droit à un préavis relativement long et puisse tout de même demander une prorogation du bail en question?

Juridisch is de veruit meest correcte en meest eenvoudige oplossing het gemeene recht te laten spelen en letter a) weg te laten. Wij wijzen er trouwens op dat deze commissie reeds tot dat inzicht gekomen was bij de bespreking van het wetsvoorstel betreffende de huur van onroerende goederen, ingediend door onze collega Risopoulos (Stuk n° 841/1). Onze collega's in de Senaat zijn blijkbaar tot dezelfde bevinding gekomen (Stuk Senaat, n° 672/2).

4) In § 3, letter b) vervangen door wat volgt:

« b) bij het verstrijken van elk jaar, mits hij het voornemen heeft en daarvan kennis geeft, om het verhuurde goed strikt persoonlijk en daadwerkelijk te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; »

VERANTWOORDING

Wij menen dat de verhuurder de huur moet kunnen beëindigen omwille van eigen bewoning telkens een huurjaar verstrijkt, en niet op elk ogenblik. Op die manier waarborgen we voor de huurder een minimale zekerheid.

Daarnaast menen wij dat in de voorgestelde opsomming van familieleden een fout is geslopen. Tenzij de indieners van het voorstel menen dat de huur wel moet kunnen worden beëindigd om het goed te laten betrekken door de bloedverwanten in de zijlijn van de echtgenoot van de verhuurder, maar niet om het te laten betrekken door de echtgenoot zelf, diens afstammelingen, aangenomen kinderen en bloedverwanten in de opgaande lijn.

5) In § 3, de tweede zin van letter c) vervangen door wat volgt:

« Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die beide de ruwbouw van de lokalen raken en waarvan de kosten drie jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huur te boven gaan. »

VERANTWOORDING

Wij stellen voor om deze definitie van wederopbouw te hanteren omdat ze zeer nauw aansluit bij de reeds jaren in gebruik zijnde definitie in de wet op de handelshuur (art. 16, I, 3°). Deze definitie is ook strikter. De verbouwing moet immers voldoende ernstig en omvangrijk zijn om de opzeg van de huurder te wettigen, en er moet worden vermeden dat het enkel gaat om aanpassingswerken die er op gericht zijn zich van een ongewenste huurder te ontdoen.

6) In § 3, letter d) weglaten.

VERANTWOORDING

« De wijziging van de bestemming, waardoor elke bewoning wordt uitgesloten » is als reden zo vaag dat nu reeds kan worden voorspeld dat daar steeds opnieuw naar zal worden gegrepen, als de verhuurder geen echt gegronde reden heeft om de huur te beëindigen. We mogen er ons aan verwachten dat ten gevolge van dit wetsvoorstel heel wat woningen zullen vervangen worden door een duivenhok, wat dus wel kan leiden tot een verdere opbloei van de edele sport van het duivenmelken, maar wat niet erg bevorderlijk is voor de woonzekerheid.

Wie kan immers iets doen tegen de eigenaar die een wijziging van bestemming aankondigt, de huur beëindigt, en nadien het pand toch opnieuw als woning verhuurt? Het wetsvoorstel voorziet geen enkele sanctie voor het geval een aangekondigde wijziging van bestemming niet in werkelijkheid wordt uitgevoerd.

Juridiquement, la solution de loin la plus correcte et la plus simple est d'appliquer le droit commun et de supprimer le littéra a). Nous attirons d'ailleurs l'attention sur le fait que cette Commission est déjà arrivée à cette conclusion lors de l'examen de la proposition de loi relative aux contrats de louage de biens immeubles, déposée par notre collègue Risopoulos (doc. n° 841/1). Nos collègues sénateurs sont apparemment arrivés à la même conclusion (doc. Sénat n° 672/2).

4) Au § 3, remplacer le littéra b) par ce qui suit:

« b) l'intention, manifestée à l'expiration de chaque année, d'occuper le bien loué de manière effective et stricte-ment personnelle ou de le faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs, ascendants, par son conjoint ou ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, ses collatéraux ou par ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré; »

JUSTIFICATION

Nous estimons que le bailleur doit pouvoir mettre fin au bail pour occuper l'habitation lui-même au terme de chaque année de location et non à tout instant. Nous entendons ainsi garantir au preneur une sécurité minimale.

En outre, nous sommes d'avis qu'une erreur s'est glissée dans l'énumération proposée des membres de la famille. A moins que les auteurs de la proposition n'estiment que le bail doit pouvoir être résilié pour faire occuper le bien par les collatéraux du conjoint du bailleur mais non par le conjoint lui-même, ses descendants, enfants adoptifs et ascendants.

5) Au § 3, remplacer la deuxième phrase du littéra c) par ce qui suit:

« Est considérée comme reconstruction, toute transformation précédée d'une démolition, qui touchent le gros-œuvre de l'immeuble et dont le coût excède trois ans du loyer dû à ce moment-là. »

JUSTIFICATION

Nous proposons d'utiliser cette définition de la notion de reconstruction parce qu'elle se rapproche très fortement de la définition figurant depuis plusieurs années déjà dans la loi sur les baux commerciaux (art. 16, I, 3°). Cette définition a aussi le mérite d'être plus stricte. Les transformations doivent en effet être suffisamment sérieuses et importantes pour justifier le congé donné au locataire et il faut éviter que le bailleur exécute des travaux d'aménagement dans la seule intention de se défaire d'un locataire indésirable.

6) Au § 3, supprimer le littéra d).

JUSTIFICATION

« La modification de la destination de l'immeuble, qui exclut toute utilisation de celui-ci à des fins d'habitation » est un motif tellement vague que l'on peut déjà prévoir dès à présent que le bailleur n'hésitera pas à s'en servir chaque fois qu'il ne pourra faire valoir de motif justifié pour résilier le bail. Nous pouvons donc nous attendre à ce qu'en cas d'adoption de la proposition à l'examen, de nombreuses habitations soient remplacées par des pigeonniers, ce qui pourra éventuellement insuffler une vie nouvelle au noble sport de la colombophilie mais ne sera guère de nature à favoriser la sécurité en matière de logement.

Que peut-on en effet faire contre le propriétaire qui annonce une modification de destination et résilie le bail pour relouer tout de même l'immeuble en tant qu'habitation? La proposition ne prévoit pas la moindre sanction pour le cas où une modification de destination annoncée ne serait pas effectivement réalisée.

7) In § 3, letter e) weglaten.

VERANTWOORDING

Wij weten niet wat de indieners van het wetsvoorstel met deze bepaling precies beogen. Maar afhankelijk van de verschillende bedoelingen die wij ons kunnen indenken, is deze bepaling ofwel tegenstrijdig met andere voorgestelde bepalingen, ofwel overbodig, ofwel zo verschrikkelijk onduidelijk dat ze niet toepasbaar is.

— Ofwel bedoelt men dat de verkrijger om welke reden dan ook het recht heeft om over zijn eigendom te beschikken, dat het verwerven van de eigendom op zich een voldoende reden is om de huur te beëindigen. Indien men dat bedoelt, is dat natuurlijk tegenstrijdig met wat voorgesteld wordt in artikel 3 (een nieuw art. 1761 van het Burgerlijk Wetboek).

— Ofwel bedoelt men dat de verkrijger de huur kan beëindigen omwille van één van de andere in het artikel opgenoemde redenen (eigen bewoning, verbouwing, ...). Dan is deze bepaling natuurlijk totaal overbodig: eens de eigendom verworven wordt de verkrijger verhuurder, en kan hij als verhuurder de huur beëindigen mits hij één van de in het artikel opgenoemde redenen inroept. Doordat in deze veronderstelling de bepaling onder letter e) overbodig is, is ze ook slecht en gevaarlijk.

— Ofwel bedoelt men dat het verwerven van het gehuurde goed op zich weliswaar niet een voldoende reden is om de huur te beëindigen, maar dat de verkrijger toch meer recht heeft om de huur te beëindigen dan de zittende verhuurder. M.a.w. dat de vrederechter méér tegemoetkomend moet zijn tegenover de verkrijger dan tegenover de zittende eigenaar.

Maar dergelijke bedoeling komt in het wetsvoorstel helemaal niet naar voren, noch in het voorgestelde artikel, noch in de toelichting. Men zegt evenmin waarom de verkrijger een voorkeursbehandeling zou verdienen. Bovendien lijkt het ons totaal onmogelijk om een dergelijke bedoeling wettelijk te omschrijven. De grond waarop een vrederechter zal moeten oordelen om een opzegging door de zittende verhuurder geldig te verklaren is al zo verschrikkelijk vaag en onduidelijk, dat het helemaal onmogelijk wordt om nog een nuance aan te brengen tussen de beoordeling van de verkrijger en de zittende verhuurder, gesteld dat dit de bedoeling zou zijn.

Wat dus ook de bedoeling van de indieners mag geweest zijn, wij menen dat letter e) moet worden weggelaten.

8) In § 3, letter f) weglaten.

VERANTWOORDING

Deze bepaling is veel te vaag en onduidelijk. Wat bedoelt men met buitengewone omstandigheden? Hoe moet de vrederechter dat beoordelen? « Elke gegronde en preciese reden »: dat is zeer ruim, zodat via deze weg verhuurders zich zeer gemakkelijk van hun huurder kunnen ontdoen. Aan de vrederechter geeft de wet immers nauwelijks of geen richtlijnen.

Hij moet wel « de belangen van beide partijen afwegen », maar volgens welke criteria moet hij dat doen? De vrederechter is geheel aan zichzelf overgeleverd, en zal dus volledig volgens zijn eigen normen en waardeoordeel beslissen. Het spreekt vanzelf dat daardoor de rechtspraak tussen de verschillende kantons erg sterk uiteen zal lopen.

9) In § 4, in het eerste lid, de vermeldingen « a) » en « d) » weglaten en het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Dit amendement is een logisch gevolg van onze amendementen op § 3. Overigens mag het eerste lid volledig wegvallen. Het voorgestelde artikel 1758 bepaalt immers dat overeenkomsten van onbepaalde duur door opzegging kunnen worden beëindigd door de verhuurder, mits het inroepen van bepaalde redenen. Volgens de tekst van artikel 1759bis kan de huurder om verlenging verzoeken wanneer een huurovereenkomst tengevolge van een opzegging eindigt. De huurder kan dus hoe dan ook de bepaling van artikel 1759bis inroepen: dat hoeft hier niet te worden herhaald.

10) Paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

7) Au § 3, supprimer le littera e).

JUSTIFICATION

Nous ignorons quel but précis les auteurs de la proposition poursuivent en l'occurrence. Mais indépendamment des intentions diverses dont nous pouvons nous faire une idée, cette disposition est soit en contradiction avec d'autres dispositions proposées, soit superflue, soit à ce point confuse qu'elle est inapplicable.

Ou bien elle signifie que l'acquéreur a le droit de disposer de sa propriété pour n'importe quel motif et que l'acquisition de la propriété constitue en soi un motif suffisant pour résilier le bail. Si cette interprétation est correcte, cette disposition est évidemment en contradiction avec ce qui est proposé à l'article 3 (insertion d'un nouvel art. 1761 dans le Code civil).

Ou bien elle signifie que l'acquéreur peut mettre fin au contrat pour l'un des autres motifs énumérés à l'article 1^{er} (occupation par le propriétaire, transformation, ...). Dans ce cas, la disposition en question est naturellement tout à fait superflue: en effet, dès que la propriété est acquise, l'acquéreur devient bailleur et il peut à ce titre résilier le bail, à condition de pouvoir invoquer l'un des motifs énumérés dans l'article. Comme dans cette hypothèse, la disposition figurant au littera e) est superflue, elle est également mauvaise et dangereuse.

— Ou bien elle signifie que l'acquisition du bien loué n'est certes pas un motif suffisant pour résilier le bail mais que l'acquéreur a tout de même plus de droits de mettre fin au bail que le bailleur occupant, c'est-à-dire que le juge de paix doit faire preuve de plus de sollicitude vis-à-vis de l'acquéreur que vis-à-vis du propriétaire occupant.

Toutefois, pareille intention ne ressort nullement ni du texte même ni du commentaire de l'article proposé. Il n'est pas dit non plus pourquoi l'acquéreur devrait bénéficier d'un traitement préférentiel. De plus, il nous paraît totalement impossible de traduire pareille intention dans un texte légal. Le motif sur lequel un juge de paix devra se baser pour valider un congé donné par le bailleur occupant est déjà à ce point vague et confus qu'il devient absolument impossible d'encore établir une nuance entre l'acquéreur et le bailleur occupant, en admettant que ceci soit le but poursuivi.

Par conséquent, quelle qu'ait été l'intention des auteurs, nous estimons que le littera e) doit être supprimé.

8) Au § 3, supprimer le littera f).

JUSTIFICATION

Cette disposition est beaucoup trop vague et confuse. Qu'entend-on par circonstances exceptionnelles? Selon quels critères le juge de paix devra-t-il apprécier ces circonstances? Les termes « tout motif valable et précis » ont une portée très étendue, qui permet aux bailleurs de se défaire très facilement de leur locataire. La loi ne donne en effet que peu voire pas d'instructions au juge de paix.

Il est certes tenu de sous-peser les intérêts des deux parties, mais selon quels critères doit-il le faire? Le juge de paix est entièrement livré à lui-même et prendra donc sa décision en suivant entièrement ses propres normes et en se fiant à son jugement de valeur. Il va de soi que cela pourra donner lieu à d'importantes divergences de jurisprudence entre les différents cantons.

9) Au § 4, premier alinéa, supprimer les mentions « a) » et « d) » et supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

Cet amendement est la suite logique des amendements que nous avons déposés au § 3. D'ailleurs, le premier alinéa peut être entièrement supprimé. L'article 1758 proposé prévoit en effet que le bailleur peut, moyennant préavis, mettre fin aux baux à durée indéterminée, à condition d'invoquer certains motifs. En vertu de l'article 1759bis, le preneur peut demander une prorogation lorsqu'un bail prend fin à la suite d'un congé. Le preneur peut donc de toute manière se prévaloir de la disposition de l'article 1759bis et ceci ne doit pas être répété ici.

10) Remplacer le § 6 par ce qui suit:

« § 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in § 3, b) en c), bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel. De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3, b), bedoelde voornemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt. »

VERANTWOORDING

Wij menen dat enerzijds de eis t.o.v. de verhuurder, om zijn aangekondigd voornemen uit te voeren, soepeler moet worden gesteld (uitvoering binnen de zes maanden, i.g.v. plotse, ernstige en onvoorziene omstandigheden moet het voornemen niet worden uitgevoerd), en dat anderzijds een zwaardere sanctie moet worden voorzien, om het omzeilen van de wet door het afkopen van de woonzekerheid moeilijker te maken.

Het spreekt vanzelf dat indien in § 3 nog andere redenen worden weerhouden dan b) en c), deze ook in deze paragraaf over de sanctie moeten worden weerhouden.

11) Paragraaf 8 vervangen door wat volgt:

« § 8. Wanneer op kosten van de verhuurder en met de uitdrukkelijke instemming van de huurder verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeestijging. »

VERANTWOORDING

Om verschillende redenen is de tekst van het amendement beter dan die van het wetsvoorstel:

- de « respectieve sociale toestand van de partijen » is volgens ons veel te vaag als reden voor huurverhoging;
- het amendement voorziet dat de werken wel degelijk op kosten van de verhuurder moeten gebeurd zijn;
- de huurder moet uitdrukkelijk in de werken hebben toegestemd;
- onderhoudswerken kunnen geen grond zijn voor de verhoging van de huurprijs.

Deze nieuwe bepaling invoeren, betekent de onderhouds- en herstel-plichten zoals die sinds jaar en dag door het Burgelijk Wetboek zijn geregeld, zeer grondig wijzigen. Deze wijziging is onaanvaardbaar: de aard van het huurcontract zelf wordt erdoor gewijzigd. Artikel 1709 van het Burgelijk Wetboek definieert huur als een contract waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te doen hebben tegen een bepaalde prijs. Artikel 1719 van het Burgelijk Wetboek bepaalt het volgende: « De verhuurder is, uit de aard van het contract, en zonder dat daartoe enig bijzonder beding nodig is, verplicht:

- « 1° ...;
- 2° dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;
- 3° ... ».

Artikel 1720 van het Burgelijk Wetboek bepaalt: « De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder ».

Deze artikelen zijn zeer duidelijk: de verhuurder levert het huis en onderhoudt het in goede staat, met als tegenprestatie de betaling van de huurprijs. Dat is de grond en de aard zelf van het huurcontract. Als de verhuurder zijn plicht tot onderhoud niet nakomt, haalt de huurder daaruit het recht om zijn huur in te houden (Cass., 26 juli 1844, *Pas.*, 1844, I, 226) en zeker om de verbreking van het contract te vorderen (Brussel, 31 oktober 1893, *J.T.*, 1893, 1425; Brussel, 7 november 1895, *Pas.*, 1894, II, 386). Nu wil men dat in een pennetrek fundamenteel

« § 6. Si, dans les six mois qui suivent le départ du preneur, le bailleur ne réalise pas, sans exciper d'un motif grave, l'intention visée au § 3, b) et c), qu'il a invoquée pour donner congé, le preneur a droit à une indemnité égale à un an de loyer dû à ce moment-là, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé. Le preneur a également droit à pareille indemnité si le bailleur ne réalise pas, sans exciper d'un motif grave, l'intention visée au § 3, b), pendant au moins deux ans. »

JUSTIFICATION

Nous estimons que, d'une part, l'obligation faite au bailleur de réaliser l'intention qu'il a annoncée doit être formulée de manière plus souple (réalisation dans les six mois et dispense de satisfaire à cette obligation dans des circonstances graves, inattendues et imprévues) et que d'autre part, il faut prévoir une sanction plus lourde pour qu'il soit plus malaisé d'éluder la loi en monnayant la sécurité en matière de logement.

Il est évident que si au § 3, on retient encore d'autres motifs que ceux énumérés en b) et c), ces motifs doivent également être retenus dans le paragraphe prévoyant les sanctions.

11) Remplacer le § 8 par ce qui suit:

« § 8. Lorsque le bailleur a exécuté à ses frais et avec l'accord explicite du preneur des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de la jouissance, le juge de paix peut autoriser une augmentation du loyer correspondant à l'augmentation de valeur réelle. »

JUSTIFICATION

Pour diverses raisons, le texte de l'amendement est meilleur que celui de la proposition de loi:

- à notre avis, la « situation sociale respective des parties » est un motif beaucoup trop vague pour justifier une augmentation du loyer;
- l'amendement prévoit que les travaux devront réellement être effectués aux frais du bailleur.

le preneur doit avoir explicitement approuvé les travaux.

les travaux d'entretien ne peuvent être invoqués comme motif d'augmentation du loyer.

Introduire cette nouvelle disposition équivaut à modifier de manière fondamentale les obligations d'entretien et de réparation telles qu'elles sont réglées depuis très longtemps par le Code civil. Cette modification est inacceptable, étant donné qu'elle porte atteinte à la nature même du contrat de location. L'article 1709 du Code civil définit le louage des choses comme étant un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose moyennant un certain prix. L'article 1719 du Code civil prévoit ce qui suit: « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

- « 1° ...;
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° ... »

L'article 1720 du Code civil dispose: « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toutes espèces. Il doit y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

Ces articles sont très clairs: le bailleur délivre l'habitation et l'entretient en bon état, en échange de quoi il reçoit le loyer. Ce sont là l'essence et la nature mêmes du contrat de location. Si le bailleur n'honore pas ses obligations en matière d'entretien, le preneur en tire le droit de retenir le loyer (Cass. 26 juillet 1844, *Pas.*, 1844, I, 226) et surtout d'exiger la résiliation du contrat (Bruxelles, 31 octobre 1893, *J.T.*, 1893, 1425; Bruxelles, 7 novembre 1895, *Pas.*, 1894, II, 386). Maintenant, les auteurs de la proposition voudraient modifier fondamentalement cette

wijzigen: de huurder zal kunnen verplicht worden meer te betalen opdat de verhuurder zijn onderhoudsplicht zou nakomen.

Tenslotte is er in dit lid een tegenstrijdigheid. Onderhoudswerken, het woord zegt het zelf, dienen om het gebouw in stand te houden, om het genot van het gebouw op hetzelfde peil te houden of opnieuw op een normaal peil te brengen. Onderhoudswerken verhogen dus de waarde van het genot niet;

De vrederechter oordeelt niet naar billijkheid, maar stemt de verhoging van de huurprijs af op de werkelijke waardeverhoging.

Ten slotte vragen wij ons af of deze depaling niet eerder thuishoort in een artikel over de huurprijs, eerder dan in een artikel over de duur van de huur. Dit geldt trouwens ook voor § 9.

12) Paragraaf 10 vervangen door wat volgt:

« § 10. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

VERANTWOORDING

Ten eerste verkiezen we een absolute boven een relatieve nietigheid, zowel omdat het hier gaat om essentiële bepalingen over de huurovereenkomst, als omwille van de praktische gevolgen die dat met zich meebrengt.

Ten tweede menen we dat afwijkingen ten voordele van de huurder moeten worden toegelaten. De bedoeling van dit artikel is de huurder woonzekerheid te waarborgen. Wanneer nu een verhuurder bereid is met zijn huurder een huurovereenkomst aan te gaan waarin hij hem meer woonzekerheid biedt dan door het voorgestelde artikel 1758 wordt gewaarborgd (waarvoor de huurder in ruil bv. een aantal herstellings- en verbeteringswerken op zich neemt), dan moet dat mogelijk blijven.

13) Een § 11 toevoegen, luidend als volgt:

« § 11. Dit artikel is niet van toepassing op:

1) de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;

2) de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap. »

VERANTWOORDING

1) Verschillende opzegredenen opgenoemd in § 3 van dit artikel hebben geen zin voor sociale woningen en anderzijds bepaalt de reglementering voor sociale woningen dat een te veel verdienende huurder kan worden opgezegd. Wij zijn voorstander van contracten van onbepaalde duur voor sociale woningen, en we hebben trouwens een voorstel van decreet in die zin bij de Vlaamse Raad ingediend, maar dit artikel is niet aangepast aan de specifieke situatie van sociale woningen.

2) De reglementen van de C.D.S.C.A. bepalen dat de laatste gerechtigde categorieën huurders kunnen worden opgezegd om plaats te maken voor de eerste gerechtigde categorie, dit zijn de gehuwde militairen die in het garnizoen gelegerd zijn. Dit artikel zou dat onmogelijk maken.

Art. 2

1) In § 1, het woord « hoofdverblijfplaats » vervangen door het woord « woonplaats ».

réglementation d'un seul trait de plume: le locataire pourra être contraint de payer un loyer plus élevé pour que le bailleur puisse respecter ses obligations en matière d'entretien.

Enfin, cet alinéa contient une contradiction. Comme le terme l'indique, les travaux d'entretien servent à maintenir l'immeuble en état, à maintenir la jouissance de l'immeuble au même niveau ou à ramener cette jouissance à un niveau normal. Par conséquent, les travaux d'entretien n'augmentent pas la valeur de la jouissance;

— le juge de paix ne statue pas en équité, mais adapte l'augmentation du loyer à l'augmentation réelle de la valeur.

En conclusion, nous nous demandons si cette disposition ne serait pas mieux à sa place dans un article sur le loyer plutôt que dans un article sur la durée du bail. Cette considération vaut d'ailleurs aussi pour le § 9.

12) Remplacer le § 10 par ce qui suit:

« § 10. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles de plein droit, sauf si elles ont été convenues à l'avantage du preneur. »

JUSTIFICATION

Tout d'abord nous préférons une nullité absolue à une nullité relative, aussi bien parce qu'il s'agit en l'occurrence de dispositions essentielles sur le bail à loyer qu'en raison des conséquences pratiques qu'entraîne une telle nullité.

Ensuite, nous estimons que des dérogations au profit du preneur doivent être autorisées. Le but de cet article est de garantir la sécurité de logement au locataire. Si le bailleur est disposé à conclure avec son locataire un bail offrant à celui-ci de meilleures garanties en matière de logement que l'article 1758 proposé (en échange desquelles le locataire prend par exemple en charge un certain nombre de travaux de réparation et d'amélioration), cette faculté doit être maintenue.

13) Ajouter un § 11, libellé comme suit:

« § 11. Le présent article n'est pas d'application:

1) aux baux à loyer concernant les habitations appartenant à la Société nationale du logement ou aux sociétés agréées par elles;

aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire. »

JUSTIFICATION

1) Plusieurs des raisons de congé énumérées au § 3 de cet article n'ont pas de sens pour ce qui est des habitations sociales et d'autre part, la réglementation relative à ces habitations prévoit qu'un locataire dont les revenus sont trop élevés peut recevoir son congé. Nous sommes partisans de contrats à durée indéterminée pour les logements sociaux et nous avons d'ailleurs déposé une proposition de décret en ce sens au Conseil flamand, car cet article n'est pas adapté à la situation spécifique des logements sociaux.

2) Les règlements de l'O.C.A.S.C. prévoit que les dernières catégories de locataires bénéficiaires peuvent recevoir leur congé pour faire place à la première catégorie de bénéficiaires, c'est-à-dire les militaires mariés casernés dans la garnison. Cet article supprimerait cette possibilité.

Art. 2

1) Au § 1^{er}, remplacer les mots « résidence principale » par le mot « domicile ».

VERANTWOORDING

Zie hetzelfde amendement op artikel 1. Indien het begrip « hoofdverblijfplaats » behouden blijft, moet de definitie ervan hier worden herhaald.

2) In § 1, de woorden « 3 jaar » vervangen door de woorden « 9 jaar » en deze paragraaf aanvullen met wat volgt:

« De verhuurder kan, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij één van de in artikel 1758, § 3, opgenoemde redenen invoert, de huurovereenkomst beëindigen op het einde van het derde en van het zesde jaar. »

VERANTWOORDING

In hoofdorde menen wij dat alle huurovereenkomsten van onbepaalde duur moeten zijn. In bijkomende orde stellen wij overeenkomsten van 9 jaar voor.

N.a.v. de bespreking van het wetsontwerp Van Elslande was dat ook het compromis dat in de Commissie voor de Justitie bereikt werd (Stuk Kamer n° 120/14, B. Z. 1979).

Wij wijzen er trouwens op dat die tekst toen door de Commissie werd aangenomen zonder tegenstemmen.

3) Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

We hebben er al op gewezen dat men zich hier bezondigt aan een overbodige herhaling.

4) Paragraaf 4 vervangen door wat volgt:

« § 4. De huurder kan, mits hij drie maanden van tevoren opzegt, de huurovereenkomst beëindigen op het einde van het derde en van het zesde jaar. In buitengewone omstandigheden kan de huurder op elk ogenblik aan de huurovereenkomst een einde maken, mits hij drie maanden van tevoren opzegt. »

VERANTWOORDING

Vermits wij, in bijkomende orde, overeenkomsten van 9 jaar voorstellen, moet deze paragraaf daaraan aangepast worden.

5) Paragraaf 6 vervangen door wat volgt:

« § 6. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen. »

6) Een § 7 (nieuw) toevoegen, luidend als volgt:

« § 7. Dit artikel is niet van toepassing op:

1) de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;

2) de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap. »

L. VAN DEN BOSSCHE

JUSTIFICATION

Voir le même amendement à l'article 1^{er}. Si la notion de « résidence principale » est maintenue, il faut en répéter la définition ici.

2) Au § 1^{er}, remplacer les mots « trois ans » par les mots « neuf ans » et compléter ce paragraphe par ce qui suit:

« Le bailleur peut, à condition de donner un préavis de trois mois et d'invoquer l'un des motifs énumérés à l'article 1758, § 3, mettre fin au bail à la fin de la troisième et de la sixième année. »

JUSTIFICATION

En ordre principal, nous estimons que tous les baux à loyers doivent être de durée indéterminée. En ordre subsidiaire, nous proposons des contrats de neuf ans.

Lors de la discussion sur le projet de loi Van Elslande, c'est également ce compromis qui s'est dégagé en Commission de la Justice (Doc. Chambre n° 120/14, S. E. 1979).

Nous attirons d'ailleurs l'attention sur le fait qu'à l'époque, ce texte a été adopté par la Commission sans vote négatif.

3) Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Nous avons déjà souligné que cette répétition est superflue.

4) Remplacer le § 4 par ce qui suit:

« § 4. Le preneur peut, moyennant un préavis de trois mois, mettre fin au bail à la fin de la troisième et de la sixième année. Dans des circonstances exceptionnelles, le preneur peut mettre fin au bail à tout instant, moyennant un préavis de trois mois. »

JUSTIFICATION

Comme nous proposons des contrats de neuf ans en ordre subsidiaire, ce paragraphe doit être adapté en conséquence.

5) Remplacer le § 6 par ce qui suit:

« § 6. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles de plein droit, sauf si elles ont été convenues à l'avantage du preneur. »

6) Ajouter un § 7 (nouveau) libellé comme suit:

« § 7. Le présent article n'est pas d'application:

1) aux baux à loyer relatifs aux habitations appartenant à la Société nationale du logement ou aux sociétés agréées par elle;

2) aux habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire. »