
**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

6 NOVEMBRE 1996

PROJET DE LOI

**modifiant certaines dispositions
en matière de baux**

AMENDEMENTS

N° 11 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 5

Dans le texte proposé, au premier alinéa, remplacer le mot « fixe » par les mots « après avoir consulté les associations de propriétaires et de locataires, détermine ».

JUSTIFICATION

Lors des réunions de la commission d'évaluation de la « loi Wathelet », les représentants des associations de locataires et de propriétaires avaient atteint un accord sur les critères minimaux auxquels doit répondre un logement. Etant donné qu'un accord existe entre les représentants des personnes concernées directement par cette mesure, il est indiqué que le Roi consulte les deux groupes pour rechercher si les critères proposés par Lui rencontrent leur approbation.

Voir :

- 717 - 96 / 97 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 : Amendements.

(*) Troisième session de la 49^e législature.

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

6 NOVEMBER 1996

WETSONTWERP

**tot wijziging van sommige bepalingen
betreffende de huurovereenkomsten**

AMENDEMENTEN

N° 11 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 5

In het eerste lid van de voorgestelde tekst, de woorden « De Koning stelt de voorwaarden vast » vervangen door de woorden « Na raadpleging van de eigenaars- en huurdersverenigingen bepaalt de Koning de voorwaarden ».

VERANTWOORDING

De vertegenwoordigers van de eigenaars- en huurdersverenigingen waren het op de vergaderingen van de commissie die de « wet-Wathelet » heeft geëvalueerd eens geworden over de minimale voorwaarden waaraan een woning moet voldoen. Aangezien er een vergelijk is tussen de vertegenwoordigers van de personen op wie deze maatregel rechtstreeks van toepassing is, ware het aangewezen mocht de Koning beide groepen raadplegen om na te gaan of de door Hem voorgestelde criteria hun goedkeuring kunnen wegdragen.

Zie :

- 717 - 96 / 97 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 : Amendementen.

(*) Derde zitting van de 49^e zittingsperiode.

N° 12 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 5

Dans le texte proposé :

1) **au deuxième alinéa, entre les mots** « avec les conditions de l'alinéa premier » **et les mots** « soit de demander » **insérer les mots** « *lorsque celle-ci est possible* »;

2) **entre les deuxième et troisième alinéas, insérer l'alinéa suivant :**

« Le juge se prononce sur l'exécution des travaux demandés, en tenant compte des intérêts respectifs des parties et des possibilités financières du bailleur. Si ces travaux s'élèvent à plus d'un an de loyer, l'exécution de l'obligation du bailleur de délivrer le bien dans l'état prévu à l'alinéa 1^{er}, est présumée impossible. ».

JUSTIFICATION

Selon l'article 1184 du Code civil, « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts ... ».

Selon cette disposition, si le bailleur n'exécute pas son obligation de délivrance (sachant que le bien doit répondre aux conditions élémentaires de salubrité, etc.), le locataire peut le contraindre à exécuter le contrat, pour peu que l'exécution soit possible.

Cette dernière condition est notamment fonction des moyens financiers du bailleur. L'intention du législateur ne peut être d'obliger le bailleur à effectuer des investissements qu'il ne peut raisonnablement supporter.

L'exécution forcée des travaux doit en outre être ordonnée en fonction du loyer effectivement payé, faute de quoi on pourrait contraindre le bailleur à restaurer complètement un taudis qui présente des défauts structurels. L'impossibilité de délivrer le bien aux conditions prévues par la loi est démontrée lorsque le coût des travaux excède une année de loyer.

N° 13 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 5

Compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

« Le juge détermine le nouveau loyer qui sera exigible à partir de la fin des travaux prescrits. ».

N° 12 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 5

In de voorgestelde tekst :

1) **in het tweede lid, tussen de woorden** « de vereisten van het eerste lid, » **en de woorden** « ofwel de ontbinding », **de woorden** « *wanneer die uitvoering mogelijk is,* » **invoegen;**

2) **tussen het tweede en het derde lid, het volgende lid invoegen :**

« De rechter spreekt zich uit over de uitvoering van de geëiste werken, waarbij hij rekening houdt met de respectieve belangen van de partijen en de financiële draagkracht van de verhuurder. Zo die werken duurdert uitvallen dan de huurprijs voor één jaar, wordt de tenuitvoerlegging van de verplichting voor de verhuurder om het goed in de bij het eerste lid bepaalde staat ter beschikking te stellen, onmogelijk geacht. ».

VERANTWOORDING

Artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende : « In wederkerige contracten is de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt.

In dit geval is het contract niet van rechtswege ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding ».

Als de verhuurder zijn verplichtingen bij het ter beschikking stellen van het goed niet nakomt (het goed moet immers beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid), mag de huurder krachtens voormelde bepaling de verhuurder dwingen de overeenkomst uit te voeren, voor zover die uitvoering mogelijk is.

Die laatste voorwaarde hangt met name af van de financiële draagkracht van de verhuurder. Het kan niet de bedoeling van de wetgever zijn de verhuurder investeringen op te leggen die hij niet echt kan opbrengen.

De gedwongen uitvoering van de werken moet voortdurend worden opgelegd in verhouding tot de effectief betaalde huurprijs, omdat de verhuurder anders kan worden verplicht een krot dat structurele gebreken vertoont, helemaal te restaureren. Als de kostprijs van die werken hoger ligt dan de huurprijs voor één jaar, wordt het onmogelijk geacht het goed tegen de bij de wet bepaalde voorwaarden ter beschikking te stellen.

N° 13 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art.5

De voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

« De rechter bepaalt de nieuwe huurprijs die invorderbaar zal zijn vanaf het einde van de voorgeschreven werken. ».

JUSTIFICATION

Il est fort possible que, lors de la conclusion du contrat, le loyer soit fixé en fonction de l'état défectueux du bien loué (par exemple, un bien qui se louerait normalement à 12 000 francs par mois, est loué à 7 000 francs). Le bailleur est condamné à effectuer des travaux de remise en état. L'équité commande qu'après la fin des travaux, le loyer soit adapté à l'état amélioré du bien. Sinon, les preneurs pourraient abuser de cette disposition en prenant à bail des habitations en mauvais état pour un loyer très bas, contraignant ensuite le bailleur à adapter le bien pour pouvoir bénéficier finalement d'un loyer qui n'est plus en rapport avec l'état de celui-ci.

N° 14 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 5

Compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

« *Le preneur doit, à peine de nullité, introduire son action en résolution du contrat ou en exécution des travaux nécessaires, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du contrat.* »

JUSTIFICATION

L'actuel article 2 de la loi du 20 février 1991 prévoit à juste titre que le jugement intervient sur base de l'état dans lequel le bien se trouve au moment où le preneur prend possession du bien.

Il faut éviter que le preneur introduise son action au moment où l'état du bien lors de l'entrée en vigueur du contrat ne peut plus être démontré.

En outre, la sécurité juridique du bailleur doit également être garantie. Il est donc équitable de prévoir un délai pour l'intentement de la procédure.

On évite par là que le preneur n'invoque ce moyen de résolution, par exemple pour mettre fin au contrat en cours et échapper à ses obligations légales et contractuelles.

N° 15 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 6

Faire précéder le 1° par un 1° (nouveau), libellé comme suit :

« 1° *Le § 1^{er}, alinéa 3, est remplacé par ce qui suit :*

« *A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée d'un an, aux mêmes conditions.* » »

VERANTWOORDING

Bij het aangaan van de overeenkomst is het mogelijk dat de huurprijs wordt bepaald rekening houdend met de beklabberde staat van het verhuurde goed (bijvoorbeeld een goed dat normaal zou worden verhuurd tegen 12 000 frank per maand, wordt verhuurd tegen 7 000 frank). De verhuurder moet de herstellingswerken uitvoeren. De billijkheid gebiedt dat nadat de werken beëindigd zijn, de huurprijs moet worden aangepast aan de verbeterde staat van het goed. Zo niet zouden de huurders misbruik kunnen maken van die bepaling door goederen die zich in slechte staat bevinden tegen een zeer lage huurprijs te huren en vervolgens de verhuurder te dwingen het goed aan te passen zodat ze het kunnen blijven huren tegen een huurprijs die niet meer met de staat ervan overeenstemt.

N° 14 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 5

De voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

« *De huurder moet, op straffe van nietigheid, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijn vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot uitvoering van de nodige werken, indienen.* »

VERANTWOORDING

Het huidige artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 bepaalt terecht dat de beoordeling geschiedt aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

Voorkomen moet worden dat de huurder zijn vordering indient op het ogenblik dat de staat van het goed bij de inwerkingtreding van de overeenkomst niet meer kan worden aangetoond.

Bovendien moet ook de rechtszekerheid van de verhuurder worden gewaarborgd. Het is derhalve billijk een termijn te bepalen waarbinnen de vordering wordt ingesteld.

Daarmee voorkomt men dat de huurder dat middel tot ontbinding aanvoert, bijvoorbeeld om een einde te maken aan de lopende overeenkomst en te ontsnappen aan zijn wettelijke en contractuele verplichtingen.

N° 15 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 6

Het 1° laten voorafgaan door een 1° (nieuw), luidend als volgt :

« 1° *Paragraaf 1, derde lid, wordt vervangen door wat volgt :*

« *Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden telkens met een jaar verlengd.* » »

JUSTIFICATION

Après neuf ans, il est normal de revoir les conditions de bail.

Si les parties ont oublié de le faire — ce qui sera souvent le cas après un si long délai (successions, ventes, ...) — la prolongation du bail pour trois années paraît excessive.

Le déséquilibre entre les parties est trop grand. L'amendement propose de le ramener à une valeur plus équitable.

N° 16 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 6

Au 7°, compléter le texte proposé par ce qui suit :

« Lorsque le preneur met fin au bail, il ne peut invoquer les dispositions de l'article 11. »

JUSTIFICATION

Le preneur ayant signifié son congé — il doit respecter un préavis de trois mois (article 5) — le bailleur prend des dispositions pour la relocation et la remise en état de l'appartement. Il est même possible qu'il le reloue, et, en tout cas, engage des frais d'annonce, ...

Il est donc logique que le preneur ne puisse pas, ensuite, se prévaloir de circonstances exceptionnelles (article 11) qui seraient très préjudiciables au bailleur, voire aux futurs locataires.

N° 17 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 6

Au 7°, compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

« Si le bailleur met fin au bail conformément au paragraphe 4 et que le preneur signifie un contre-préavis, l'indemnité à charge du bailleur est diminuée du montant des loyers pour les mois restant à courir entre la date d'échéance signifiée par le preneur et celle qui avait été prévue par le bailleur. »

JUSTIFICATION

Si le bailleur met fin au bail sans motif, il est tenu au paiement d'une indemnité de 6 ou 9 mois de loyer selon que le bail prend fin après le premier ou le deuxième triennat.

En outre, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de 6 mois.

VERANTWOORDING

Na negen jaar is het normaal dat de huurvoorwaarden worden herzien.

Indien de partijen hebben nagelaten dat te doen — wat vaak het geval zal zijn na een zo lange termijn (erfopvolgingen, verkopen, ...) — lijkt de verlenging van de huur met drie jaar overdreven.

Het onevenwicht tussen de partijen is te groot. Het amendement stelt voor het tot billijker proporties terug te brengen.

N° 16 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 6

In het 7°, de voorgestelde tekst aanvullen met wat volgt :

« Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt, mag hij de bepalingen van artikel 11 niet inroepen. »

VERANTWOORDING

Wanneer de huurder de overeenkomst heeft opgezegd (hij moet een opzeggingstermijn van drie maanden in acht nemen (artikel 5)), neemt de verhuurder de nodige maatregelen om het appartement opnieuw te verhuren en weer in goede staat te brengen. Het is zelfs mogelijk dat hij erin slaagt het opnieuw te verhuren. In elk geval maakt hij kosten om een advertentie te plaatsen.

Het is dan ook logisch dat de huurder naderhand geen uitzonderlijke omstandigheden (artikel 11) kan aanvoeren. Die zouden zeer nadelig zijn voor de verhuurder en zelfs voor de toekomstige huurders.

N° 17 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 6

In het 7°, de voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

« Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig paragraaf 4 en de huurder een tegenopzegging betekent, wordt de vergoeding ten laste van de verhuurder verminderd met het bedrag van de huur voor de resterende maanden tussen de door de huurder betekende vervalddag en die welke door de verhuurder werd bepaald. »

VERANTWOORDING

Indien de verhuurder zonder motivering de huurovereenkomst beëindigt, is hij verplicht een vergoeding te betalen die gelijk is aan 6 of 9 maanden huur, naar gelang de huurovereenkomst ten einde loopt na de eerste of de tweede driejarige periode.

De verhuurder mag bovendien de huurovereenkomst slechts beëindigen mits hij een opzeggingstermijn van 6 maanden in acht neemt.

Le projet de loi actuel améliore la loi du 20 février 1991 en permettant au preneur de signifier un contre-préavis d'un mois. Si celui-ci fait usage de cette latitude, le bailleur devra non seulement payer une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer mais également endurer la perte de loyer pendant les mois restant à courir. Il est équitable de diminuer d'autant l'indemnité. Cela ne change pas grand chose pour le preneur puisqu'il échappe au risque de devoir payer un double loyer (pour les mois qu'il devait encore prester plus le loyer d'une nouvelle habitation).

N° 18 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 6

Au 8°, au § 6 proposé, au troisième alinéa, supprimer les mots « qu'une seule fois », et après les mots « sous les mêmes conditions », insérer les mots « sauf en ce qui concerne la durée ».

JUSTIFICATION

Etant donné que la prolongation ne prend cours que si elle est constatée par écrit et pour autant que les mêmes conditions soient respectées, il est inutile de ne permettre qu'une seule prolongation.

Dans le cadre de cette disposition, le bailleur ne peut en aucun cas abuser de son droit en concluant des contrats de courte durée successifs avec le même locataire et en profiter pour augmenter le prix.

Le contrat de courte durée doit être conclu par écrit. Il existe donc toujours une preuve du contrat originaire et de ses conditions. La prolongation doit également intervenir par écrit, faute de quoi le contrat de courte durée devient automatiquement et irrémédiablement un contrat de 9 ans.

Si le bailleur modifie quand même les conditions, il n'est plus satisfait au prescrit de la loi et un nouveau contrat de 9 ans prend cours immédiatement, aux nouvelles conditions. La preuve est facile à apporter vu que tout a dû être constaté par écrit.

Le bail doit être prolongé aux mêmes conditions sauf en ce qui concerne la durée. Ceci permet par exemple de prolonger pour un an un bail de deux ans (aux mêmes conditions).

Cet amendement est en accord avec de nombreuses situations rencontrées fréquemment où le locataire a intérêt à conclure un bail pour un an et de le prolonger pour des durées identiques. C'est entre autres le cas de l'étudiant qui établit sa résidence principale dans le bien loué et qui, incertain de l'avenir de ses études, ne souhaite pas louer pour plus d'un an. S'il réussit, il souhaitera prolonger son bail d'un an.

Het huidige wetsontwerp houdt een verbetering in van de wet van 20 februari 1991. Het biedt de huurder namelijk de mogelijkheid een tegenopzeggingstermijn van één maand te betekenen. Indien de huurder van die mogelijkheid gebruik maakt, moet de verhuurder niet alleen een vergoeding betalen die gelijk is aan 9 of 6 maanden huur, maar verliest hij ook de huur gedurende de nog lopende maanden. Het is dan ook een billijke oplossing dat de vergoeding met hetzelfde bedrag wordt verminderd. Voor de huurder verandert dat niet veel, aangezien hij ontsnapt aan het risico dat hij twee maal huur moet betalen (voor de maanden die hij nog moest betalen + de huur voor een nieuwe woning).

N° 18 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 6

In het 8° van de voorgestelde § 6, de woorden « slechts eenmaal » weglaten en tussen de woorden « onder dezelfde voorwaarden » en de woorden « worden verlengd », de woorden « behalve wat de duur betreft » invoegen.

VERANTWOORDING

Aangezien de verlenging slechts ingaat mits zij schriftelijk vastgesteld werd en dezelfde voorwaarden in acht genomen worden, is het nutteloos slechts één verlenging toe te staan.

In het raam van deze bepaling mag de verhuurder zijn recht in geen geval misbruiken door met dezelfde huurder opeenvolgende kortlopende overeenkomsten aan te gaan en die gelegenheid te baat te nemen om de huurprijs te verhogen.

De kortlopende overeenkomst moet schriftelijk aangegaan worden zodat dus altijd een bewijs van de oorspronkelijke overeenkomst en van de bedingen daarvan voorhanden is. Ook de verlenging moet schriftelijk vastgelegd worden, zo niet wordt de overeenkomst van korte duur automatisch en onherroepelijk een overeenkomst met een duur van 9 jaar.

Als de verhuurder de voorwaarden toch wijzigt, wordt niet langer voldaan aan de wettelijke voorschriften en gaat onmiddellijk een nieuwe overeenkomst van 9 jaar in, onder de nieuwe voorwaarden. Het bewijs daarvan is gemakkelijk te leveren aangezien alles bij geschrift moest worden vastgelegd.

De huurovereenkomst moet onder dezelfde voorwaarden verlengd worden behalve wat de duur betreft. Een en ander biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid een overeenkomst van twee jaar met een jaar te verlengen (onder dezelfde voorwaarden).

Dit amendement reikt een oplossing aan voor de talrijke gevallen waarin de huurder er belang bij heeft een overeenkomst voor een duur van een jaar aan te gaan en ze met precies dezelfde looptijden te verlengen. Wij denken hier onder meer aan het geval van de student die van het gehuurde goed zijn hoofdverblijf maakt, maar die voor niet langer dan een jaar wenst te huren omdat hij niet zeker is hoe het met zijn studie zal aflopen. Indien hij slaagt zal hij zijn overeenkomst met een jaar willen verlengen enzovoort.

N° 19 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 8

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

L'intention du législateur est de garantir une meilleure stabilité de logement au preneur grâce à des contrats de longue durée (9 ans).

Or, cet article vise à contraindre le bailleur à conclure un bail écrit et il y a de sérieuses chances qu'il en profite pour proposer un bail de courte durée à son candidat preneur, tout en s'assurant de pouvoir indexer le loyer.

La loi du 20 février 1991 a justement, dans son article 6, consacré le principe inverse à celui de la disposition critiquée. A moins que cette faculté ne soit « expressément exclue » par le contrat, le loyer est annuellement adaptable à l'évolution du coût de la vie. Cette règle a été instaurée à juste titre parce que tous les contrats verbaux qui jusqu'alors étaient résiliables à tout moment moyennant un préavis de 6 mois pour le bailleur et de 3 mois pour le preneur, se trouvaient transformés par la loi en baux de longue durée de 9 ans.

Si jusqu'alors on pouvait indexer le bail à tout moment, la loi rendait désormais cela impossible.

L'exposé des motifs de la loi du 20 février 1991 énonçait : « La loi en projet autorise, pour tous les contrats qu'elle vise, l'adaptation du loyer au coût de la vie, et cela même si elle n'a pas été convenue entre parties. Cette disposition ... aligne le revenu que constitue pour le bailleur le loyer qu'il perçoit, sur l'ensemble des autres revenus qu'il est désormais convenu d'indexer. »

On ne voit pas pourquoi cette motivation devrait être battue en brèche aujourd'hui.

Quelle justification peut-on invoquer pour dénier au bailleur le droit à l'indexation ? Cette adaptation n'est pas une augmentation du loyer mais uniquement le maintien d'un rapport entre le loyer et la dévaluation monétaire.

Supprimer l'indexation annuelle du loyer implique que pendant 9 ans le bailleur voie son revenu diminuer annuellement et que le locataire paie de moins en moins de loyer. Ainsi, pendant la période de 1987 à 1995, les loyers auraient baissé de 20 %.

Remarquons également que l'impossibilité éventuelle d'indexer les loyers n'a pas été discutée par la commission d'évaluation et que les représentants des locataires ne semblent pas être demandeurs à cet égard.

Enfin, cette disposition risque de renforcer l'insécurité juridique dans la mesure où il existe une controverse sur la définition du bail verbal : un bail écrit de 3 ans qui est automatiquement prolongé pour 6 ans faute de congé significatif dans le délai légal reste-t-il un bail écrit ou devient-il verbal ... ou « légal » ?

N° 19 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 8

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling van de wetgever om, dankzij overeenkomsten met een lange looptijd (9 jaar), de huurder meer zekerheid inzake huisvesting te garanderen.

Dit artikel daarentegen wil de verhuurder dwingen een schriftelijke overeenkomst aan te gaan en de kans is groot dat hij daarvan profiteert om zijn kandidaat-huurder een kortlopende overeenkomst voor te stellen en er daarbij nog voor zorgt dat hij de huurprijs kan indexeren.

Artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 huldigt nu net een beginsel dat haaks op dat van de door ons bekritiseerde regeling staat. Tenzij die mogelijkheid door de overeenkomst « uitdrukkelijk wordt uitgesloten », kan de huurprijs jaarlijks aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud. Die regeling is niet meer dan billijk omdat alle mondelinge overeenkomsten, die tot dusver op elk moment opgezegd konden worden mits de verhuurder en de huurder een opzeggingstermijn van respectievelijk 6 en 3 maanden in acht namen, wettelijk konden worden omgezet in langlopende overeenkomsten met een duur van 9 jaar.

Terwijl men de huurovereenkomst tot dan kon aanpassen wanneer men wilde, maakte de nieuwe wet dat voortaan onmogelijk.

In de memorie van toelichting van de wet van 20 februari 1991 staat het volgende te lezen : « Het ontwerp van wet staat voor alle overeenkomsten waarop het betrekking heeft toe dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud, zelfs indien zulks niet tussen de partijen was overeengekomen. Die bepaling ... brengt het inkomen, dat de huurprijs voor de verhuurder vormt, in overeenstemming met het geheel van de andere inkomsten waarvan is overeengekomen ze voortaan te indexeren. »

Wij zien niet in waarom die motieven thans niet meer zouden gelden.

Op grond waarvan zou men de verhuurder het recht op een indexering kunnen ontzeggen ? Die aanpassing is geen verhoging van de huurprijs maar is slechts bedoeld om de huurprijs gelijke tred te kunnen laten houden met de muntontwaarding.

Een afschaffing van de jaarlijkse indexering van de huurprijs betekent voor de verhuurder een jaarlijkse vermindering van zijn inkomen terwijl de huurder daarentegen steeds minder betaalt. Zo zouden de huurprijzen tussen 1987 en 1995 met 20 % zijn gedaald.

Wij wijzen er ook op dat de eventuele onmogelijkheid om de huurprijzen te indexeren niet werd aangevochten door de evaluatiecommissie en dat de vertegenwoordigers van de huurders in dezen geen vragende partij blijken te zijn.

Ten slotte kan van deze bepaling worden gevreesd dat zij de rechtsonzekerheid vergroot doordat er een controverse bestaat over de definitie van de mondelinge huurovereenkomst : blijft een schriftelijke huurovereenkomst met een duur van 3 jaar die, doordat binnen de wettelijke termijn geen opzegging betekend werd, automatisch met 6 jaar verlengd wordt, een schriftelijke overeenkomst of wordt ze een mondelinge ... of « wettelijke » overeenkomst ?

N° 20 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 9

Supprimer le 1°.

JUSTIFICATION

Il est bien possible que lors de la conclusion du bail, le loyer ait été fixé en fonction de l'état défectueux du bien (par exemple, lorsque celui-ci peut être fixé à 12 000 francs par mois, il est loué pour 7 000 francs vu l'état du bien). Le bailleur est contraint d'effectuer des travaux de rénovation. L'équité commande qu'après l'exécution de ceux-ci, le loyer soit adapté à l'état amélioré du bien, faute de quoi des locataires pourraient abuser de cette disposition en prenant à bail des biens en mauvais état pour un loyer très modeste et ne contraignent ensuite à adapter le bien pour pouvoir continuer à le louer à un prix qui ne correspond plus à son état.

N° 21 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 9

Supprimer le 3°.

JUSTIFICATION

La commission instaurée par le Ministre de la Justice pour évaluer la loi du 20 février 1991 est arrivée à un accord sur certains points non négligeables. Cette commission se composait notamment de représentants des locataires et des propriétaires. Le consensus auquel on est arrivé reposait sur un équilibre approximatif qui devait être respecté le mieux possible par le législateur.

La loi du 20 février 1991 n'avait aucunement pour but de soustraire le développement des loyers aux mécanismes du marché, au contraire de l'article 9, 3° du projet.

Le problème de la détermination du loyer dans les contrats de courte durée successifs, s'il fut évoqué lors de la commission d'évaluation, ne fit pas l'objet d'un accord dans le sens du projet actuel.

L'introduction de cette disposition, menace l'équilibre précaire qui était à la base du consensus entre propriétaires et locataires.

En outre, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991, le nombre de contrats de courte durée a fortement diminué par rapport aux baux de la durée normale de 9 ans.

J. BARZIN
A. DUQUESNE

N° 20 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 9

Het 1° weglaten.

VERANTWOORDING

Het is best mogelijk dat, bij de bepaling van de huurprijs op het ogenblik dat de huurovereenkomst wordt aangegaan, rekening wordt gehouden met de belabberde staat waarin het goed zich bevindt (zo kan die huurprijs, die normaal gesproken 12 000 frank per maand zou bedragen, gelet op de staat van het goed tot 7 000 frank worden teruggebracht). De verhuurder is dan verplicht om renovatiewerken uit te voeren. Zodra dat gebeurd is, is het niet meer dan billijk dat de huurprijs aan de verbeterde staat van het goed wordt aangepast. Zo niet zouden huurders misbruik kunnen maken van die bepaling door goederen die zich in een slechte staat bevinden tegen een zeer lage huurprijs te huren en vervolgens de verhuurder te dwingen het goed aan te passen zodat ze het kunnen blijven huren tegen een huurprijs die niet meer met de staat ervan overeenstemt.

N° 21 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 9

Het 3° weglaten.

VERANTWOORDING

De commissie die door de minister van Justitie werd ingesteld om de wet van 20 februari 1991 te evalueren is, voor een aantal niet onbelangrijke punten, tot een akkoord gekomen. Die commissie bestond onder meer uit vertegenwoordigers van huurders en eigenaars. De bereikte consensus steunde op een bijna-evenwicht dat zo goed mogelijk door de wetgever moest worden gerespecteerd.

In tegenstelling tot artikel 9, 3°, van het ontwerp lag het geenszins in de bedoeling van de wet van 20 februari 1991 om de evolutie van de huurprijzen aan de marktmechanismen te onttrekken.

Het probleem van de bepaling van de huurprijs in de opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur werd wel in de evaluatiecommissie aangekaart, maar men kwam niet tot een akkoord dat in de lijn van het huidige ontwerp ligt.

De invoering van die bepaling bedreigt het broze evenwicht dat aan de basis lag van de tussen eigenaars en huurders bereikte consensus.

Bovendien is het aantal overeenkomsten van korte duur sinds de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991 fors gedaald ten opzichte van de huurovereenkomsten met de normale duur van 9 jaar.