
**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

13 NOVEMBRE 1996

PROJET DE LOI

**modifiant certaines dispositions en
matière de baux**

AMENDEMENTS

N° 39 DE M. GIET

Art. 12

Compléter cet article par la disposition suivante :

« L'article 10 de la même section est complété par l'alinéa suivant :

« En cas d'inexécution par le bailleur des obligations mises à sa charge par la présente section et la section précédente, le juge peut, dès l'audience d'introduction, autoriser le preneur à se libérer du paiement des loyers dus par leur versement sur un compte spécial ouvert à cet effet.

De l'accord des parties ou par décision judiciaire, les sommes ainsi consignées pourront être affectées à l'exécution des obligations du bailleur. » »

Voir :

- 717 - 96/97 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N°s 2 à 4 : Amendements.

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

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

13 NOVEMBER 1996

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

N° 39 VAN DE HEER GIET

Art. 12

Dit artikel aanvullen met de volgende bepaling :

« Artikel 10 van dezelfde afdeling wordt aangevuld met het volgende lid :

« Wanneer de verhuurder de hem bij deze en de voorgaande afdeling opgelegde verplichtingen niet nakomt, kan de rechter de huurder reeds tijdens de inleidende terechtzitting toestaan de verschuldigde huur niet te betalen, via de storting van die huur op een speciaal daartoe geopende rekening.

De bedragen die ingevolge het akkoord van de partijen of ingevolge een rechterlijke beslissing aldus in bewaring zijn gegeven, kunnen worden aangewend om de verplichtingen van de verhuurder na te komen. » »

Zie :

- 717 - 96/97 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N°s 2 tot 4 : Amendementen.

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

JUSTIFICATION

La loi actuelle ne prévoit pas à charge du bailleur l'obligation de constituer une garantie pour assurer la bonne exécution des obligations que le code civil lui impose.

L'instauration d'une garantie bancaire comparable à celle que peut constituer le preneur semble difficilement réalisable. Il conviendrait pourtant de mettre en place un système propre à garantir plus efficacement l'exécution par le bailleur de ses obligations en cas de défaillance de celui-ci. La jurisprudence est en effet actuellement fort réticente à admettre l'exception d'inexécution soulevée par le locataire qui ne paie plus ses loyers pour sanctionner son propriétaire défaillant (voir notamment l'arrêt de la Cour de cassation du 6 mars 1988, Pas. I, 1986, 849).

Il est donc proposé que le juge puisse autoriser, dès l'audience d'introduction, le preneur à consigner les loyers sur un compte bancaire spécial, loyers qui pourront être affectés à l'exécution des obligations du bailleur, de l'accord des parties ou par décision judiciaire.

Th. GIET

N° 40 DE M. BEAUFAYS

Art. 5

Dans le texte proposé, au premier alinéa, entre les mots « Le Roi » et le mot « fixe », insérer les mots « , après avoir consulté les associations de propriétaires et de locataires, ».

JUSTIFICATION

Lors des travaux de la commission d'évaluation de la loi du 20 février 1991, les représentants des associations de locataires et de propriétaires avaient atteint un accord sur les critères minimaux auxquels doit répondre un logement. Cet accord s'était concrétisé dans un texte sur base d'une proposition de M. Trigalet, annexée au rapport de la commission.

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 leurs attentes.

Tant les locataires que les propriétaires considèrent que ces exigences doivent être minimales : elles ne doivent pas faire disparaître du marché locatif les logements modestes.

VERANTWOORDING

De huidige wet voorziet voor de verhuurder niet in de verplichting een waarborg te storten om de correcte nakoming te garanderen van de verplichtingen die het Burgerlijk Wetboek hem oplegt.

De invoering van een bankgarantie die vergelijkbaar is met die welke de huurder stort, lijkt moeilijk te verwezenlijken. Toch ware het raadzaam een regeling in te stellen waardoor op een doeltreffender wijze kan worden gewaarborgd dat de verplichtingen van de verhuurder worden nagekomen wanneer deze laatste tekortschiet. De rechtspraak is momenteel namelijk zeer terughoudend om in te stemmen met de exceptie van niet-naleving van de verplichtingen die wordt ingeroepen door de huurder die niet langer zijn huur betaalt om de in gebreke blijvende eigenaar te sanctioneren (zie met name het arrest van het Hof van Cassatie van 6 maart 1986, Pas. I, 1986, 849).

Bijgevolg wordt voorgesteld dat de rechter reeds op de inleidende terechtzitting, de huurder de toestemming kan verlenen om het bedrag van de huurgelden op een speciale bankrekening te storten. Die bedragen kunnen vervolgens worden aangewend bij overeenstemming tussen de partijen of krachtens een rechterlijke beslissing om de verplichtingen van de verhuurder na te komen.

Nr 40 VAN DE HEER BEAUFAYS

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 van 20 februari 1991 heeft geëvalueerd eens geworden over de minimale voorwaarden waaraan een woning moet voldoen. Die overeenkomst werd opgenomen in een op basis van een voorstel van de heer Trigalet opgestelde tekst die bij het verslag van de commissiewerkzaamheden is gevoegd.

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 aan hun verzuchtingen tegemoet komen.

Om te voorkomen dat bescheiden woningen uit de huurmarkt worden geprijsd, gaan zowel huurders als eigenaars ervan uit dat die vereisten minimaal moeten zijn.

N° 41 DE M. BEAUFAYS

Art. 6

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

« Si le bailleur met fin au bail conformément au § 4 et que le preneur signifie un contre-préavis conformément à l'alinéa précédent, 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.

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 faculté, le bailleur devra non seulement payer une indemnité de 9 ou 6 mois de loyer mais également endurer la perte du loyer pendant les mois restant à courir. Il est équitable de diminuer d'autant l'indemnité. La situation du preneur n'est pas fondamentalement modifiée par cette disposition puisqu'il échappe au risque de devoir payer un double loyer, à savoir pour les mois de préavis qu'il devrait encore prester et pour le loyer d'une éventuelle nouvelle habitation.

N° 42 DE M. BEAUFAYS

Art. 6

Au 8°, dans le § 6 proposé, à l'alinéa 3, remplacer les mots « Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et » par les mots « Il peut être prorogé ».

JUSTIFICATION

Etant donné que la prorogation 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.

Cette disposition vise à empêcher le bailleur d'abuser de son droit en concluant des contrats de courte durée successifs avec le même locataire et en profiter pour augmenter le loyer.

N° 41 VAN DE HEER BEAUFAYS

Art. 6

Het 7° van de voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

« Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig paragraaf 4 en de huurder conform het vorige lid 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 zes of negen 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 zes maanden in acht neemt.

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 negen of zes 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 tweemaal huur moet betalen (voor de maanden die hij nog moest betalen alsmede de huur voor een nieuwe woning).

N° 42 VAN DE HEER BEAUFAYS

Art. 6

In het 8°, in de voorgestelde § 6, derde lid, de woorden « Zij kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd » vervangen door de woorden « Zij kan, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd ».

VERANTWOORDING

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

Deze bepaling strekt ertoe de verhuurder te verhinderen misbruik te maken van zijn rechten door met dezelfde huurder opeenvolgende overeenkomsten van korte duur aan te gaan en die gelegenheid te baat te nemen om de huurprijs te verhogen.

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 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 pouvoir être prorogé aux mêmes conditions sans que la durée totale de location ne dépasse 3 ans. Il convient de maintenir la philosophie de la loi du 20 février 1991 qui permet de conclure pour une durée égale ou inférieure à 3 ans. Il importe peu au législateur dans le cadre de ces 3 ans que les parties prorogent une ou plusieurs fois leur contrat de bail initial du moment que la prorogation ait lieu 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 la 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, etc.

P. BEAUFAYS

De overeenkomst van korte duur moet schriftelijk aangegaan worden; zo is steeds een bewijs van de oorspronkelijke overeenkomst en van de bedingen daarvan voorhanden. Ook de verlenging moet schriftelijk vastgelegd worden, zo niet wordt de overeenkomst van korte duur automatisch en onherroepelijk een overeenkomst met een duur van negen jaar.

Als de verhuurder de voorwaarden wijzigt, wordt niet langer voldaan aan de wettelijke voorschriften en gaat onmiddellijk een nieuwe overeenkomst van negen 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 kunnen worden, zonder dat de totale huurperiode meer dan drie jaar mag bedragen. Het is raadzaam de strekking van de wet van 20 februari 1991 te behouden, waardoor het mogelijk is huurovereenkomsten te sluiten voor een duur van drie jaar of minder. Het is voor de wetgever van weinig belang of de partijen hun oorspronkelijke huurovereenkomst binnen die drie jaar éénmaal of meermaals verlengen, als die verlenging maar plaatsvindt onder dezelfde voorwaarden.

Dit amendement geldt 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 hoofdverblijfplaats 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 huurovereenkomst met een jaar willen verlengen enzovoort.