

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

29 janvier 2007

PROJET DE LOI
portant des dispositions en matière
de logement ⁽¹⁾

SOMMAIRE

1. Exposé des motifs	3
2. Avant-projet	6
3. Avis du Conseil d'État n° 41.690/2	7
4. Projet de loi	24

⁽¹⁾ Matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Voir aussi :

DOC 51 2873/001 : Projet de loi portants des dispositions diverses IV.

LE GOUVERNEMENT DEMANDE L'URGENCE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 51 DU RÈGLEMENT.

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

29 januari 2007

WETSONTWERP
houdende bepalingen
inzake huisvesting ⁽¹⁾

INHOUD

1. Memorie van toelichting	3
2. Voorontwerp	6
3. Advies van de Raad van State nr. 41.690/2	7
4. Wetsontwerp	24

⁽¹⁾ Aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Zie ook :

DOC 51 2873/001 : Wetsontwerp houdende diverse bepalingen IV.

DE SPOEDBEHANDELING WORDT DOOR DE REGERING GEVRAAGD OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 51 VAN HET RÈGLEMENT.

Le Gouvernement a déposé ce projet de loi le 29 janvier 2007.

Le «bon à tirer» a été reçu à la Chambre le 1^{er} février 2007.

De Regering heeft dit wetsontwerp op 29 januari 2007 ingediend.

De «goedkeuring tot drukken» werd op 1 februari 2007 door de Kamer ontvangen.

cdH	: Centre démocrate Humaniste
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
ECOLO	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
FN	: Front National
MR	: Mouvement Réformateur
N-VA	: Nieuw - Vlaamse Alliantie
PS	: Parti socialiste
sp.a - spirit	: Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.
Vlaams Belang	: Vlaams Belang
VLD	: Vlaamse Liberalen en Democraten

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 51 0000/000 :	Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV :	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN :	Séance plénière
COM :	Réunion de commission
MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 51 0000/000 :	Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV :	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN :	Plenum
COM :	Commissievergadering
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Article 1^{er}

Cet article précise le fondement constitutionnel en matière de compétence.

Art. 2 et 3

La loi de 1991 régit les baux dits de résidence principale. Rien, en l'état actuel de notre législation, n'oblige de mettre par écrit les contrats auxquels cette loi s'applique. Ainsi, outre le fait que les parties n'ont pas de protection tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, ces baux ne peuvent donc pas être enregistrés puisqu'on ne peut qu'enregistrer qu'un acte écrit.

Or, pour mener une politique cohérente et efficace en matière de loyers, une connaissance approfondie du marché locatif est indispensable.

Il est légitime de penser que tant que l'ensemble des baux ne seront pas enregistrés, il sera impossible de récolter les éléments pertinents.

Ainsi, l'obligation du bail écrit constitue donc un préalable à la généralisation de l'enregistrement.

Dans le but de pouvoir mettre en œuvre une politique cohérente en matière de loyer mais aussi en matière de protection des parties, il est nécessaire de modifier le code civil en insérant un article 1^{er} bis dans le Livre III, titre VIII, chapitre 2, section 2. Cet article rendra obligatoire le bail écrit pour les résidences principales et kots d'étudiants.

Ce bail devra impérativement contenir, outre toutes les autres modalités, l'identité des parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation du bien ou des parties du bien visé, le montant du loyer.

Il sera en outre établi qu'en cas de non-signature du bail par l'une des deux parties, l'autre partie pourra contraindre l'autre partie à l'exécution, par mise en demeure par voie recommandée, par exploit d'huissier ou, le cas

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Artikel 1

Dit artikel bepaalt de constitutionele bevoegdheidsgrondslag.

Art. 2 en 3

De wet van 1991 reglementeert de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaatsen. Zoals onze wetgeving thans voorligt, is er geen enkele verplichting om de overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is ook op schrift te stellen. Zo kunnen deze overeenkomsten, naast het feit dat de partijen geen bescherming hebben, zowel tegenover derden als tegenover elkaar, niet geregistreerd worden, aangezien men alleen een schriftelijke akte kan registreren.

Om inzake huurprijzen een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren, is een grondige kennis van de huurmarkt echter onmisbaar.

Men kan er dus met recht en reden van uitgaan dat, zolang alle huurovereenkomsten niet geregistreerd zijn, het onmogelijk zal zijn om de pertinente elementen te verzamelen.

De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst is dus een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie.

Met het doel om een coherent beleid inzake de huur te kunnen voeren, maar ook inzake de bescherming van de partijen, is het nodig dat men het Burgerlijk Wetboek wijzigt, door een artikel 1bis in te voegen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk 2, afdeling 2. Dit artikel zal de schriftelijke huurovereenkomst verplicht stellen voor de hoofdverblijfplaatsen en de studentenkoten.

Naast alle andere modaliteiten zal deze overeenkomst verplichtend de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum, de omschrijving van het goed of van de delen van het beoogde goed, het bedrag van de huurprijzen vermelden.

Er zal bovendien vastgelegd worden dat, bij het niet ondertekenen van de huurovereenkomst door een van de twee partijen, de andere partij die andere partij tot uitvoering zal kunnen dwingen, met een

échéant, si besoin est, requérir un jugement qui vaudra bail écrit ; et ce nonobstant tous autres droits à requérir d'éventuelles indemnités extra-contractuelles pour préjudice encouru dudit fait.

Dans ce dernier cas, comme le souligne le Conseil d'Etat dans son avis, la simple intention d'établir un bail ne pourra pas suffire. Ainsi, par exemple, un juge ne pourra, en cours de négociation entre les parties sur le contrat de bail, fixer un des éléments sur lequel les parties ne parviennent pas à s'entendre. Il faut, dans tous les cas, qu'un contrat de bail oral soit préexistant à la saisine du juge pour que ce dernier puisse agir. Le juge ne transformera donc pas une volonté en contrat.

A l'expiration de la période de transition de six mois, les baux verbaux en cours devront être retranscrits par écrit dans le strict respect de l'article 1134 du Code civil, sans ajouter ni soustraire à la volonté réelle des parties contractantes.

Comme le souligne le Conseil d'Etat, la transposition par écrit des baux verbaux n'entraîne pas l'existence d'une nouvelle convention ; tout au plus s'agit-il d'une adaptation formelle de la volonté réelle des parties.

En cas de contestation quant à cette intention re-exprimée par écrit, il appartient à la partie la plus diligente de saisir le juge de paix compétent. Le juge interprétera la convention au regard des articles 1156 et suivants du Code Civil ainsi que sur base de tous autres éléments constituant une preuve ou un début de preuve par écrit démontrant un début d'exécution de cette convention (extraits de compte, courriers,...).

Se pose – comme le souligne le Conseil d'Etat – la question de l'absence de convention écrite à l'expiration de la période six mois prenant cours à la date d'entrée en vigueur de la loi. Dans cette hypothèse, le bail verbal relatif à la résidence principale du preneur ou au kot d'étudiant sera régi par les dispositions générales relatives aux baux de biens immeubles visées aux articles 1714 à 1762*bis* du Code civil.

ingebrekestelling via een per post aangetekend schrijven of via deurwaardersexploot of, in voorkomend geval en indien nodig, om een vonnis zal kunnen verzoeken dat de waarde van een geschreven huurovereenkomst zal hebben, en dit niettegenstaande alle andere rechten om eventuele extracontractuele vergoedingen te eisen voor de schade die geleden werd door het voornoemde feit.

Zoals de Raad van State in zijn advies onderstreept, kan in dat laatste geval de eenvoudige bedoeling om een huurovereenkomst op te stellen niet volstaan. Zo zal bijvoorbeeld een rechter wanneer de partijen aan het onderhandelen zijn over de huurovereenkomst geen van de elementen kunnen bepalen waarover de partijen niet kunnen overeenkomen. In alle gevallen moet er een mondelinge overeenkomst bestaan vooraleer men zich tot de rechter kan wenden, zodat die kan optreden. De rechter zal dus geen wil omzetten in een contract.

Bij het aflopen van de overgangperiode van zes maanden, moeten de lopende mondelinge overeenkomsten schriftelijk overgeschreven worden met strikt respect voor artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek, zonder toevoeging of vermindering van de echte wil van de contracterende partijen.

Zoals de Raad van State onderstreept, brengt de schriftelijke overschrijving van de mondelinge overeenkomsten brengt geen nieuw contract met zich mee; het gaat hoogstens om een formele aanpassing van de echte wil van de partijen.

Bij betwisting inzake dit schriftelijk opnieuw uiten van deze bedoeling, moet de meest gereede partij de bevoegde vrederechter vatten. De rechter zal de overeenkomst interpreteren ten aanzien van de artikelen 1156 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, evenals op basis van alle andere elementen die een bewijs vormen of een begin van een schriftelijk bewijs, dat aantoonst dat er begonnen is met het uitvoeren van deze overeenkomst (rekeninguittreksels, briefwisseling,...).

Blijft de vraag – zoals de Raad van State onderstreept – van het ontbreken van de schriftelijke overeenkomst na het verlopen van de periode van zes maanden, die aanvangt op de datum dat de wet van kracht wordt. In dat geval zal de mondelinge huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder of het studentenkot geregeld worden door de algemene bepalingen betreffende de huurovereenkomsten van onroerende goederen, bedoeld in de artikelen 1714 tot 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

Le Conseil d'Etat souligne aussi la nécessité de traiter la questions des éventuels droits des tiers. Si, en violation de l'article 1165 du Code civil, deux ou plusieurs baux de résidence principale portent sur tout ou partie du même bien immeuble, seul le tiers locataire de bonne foi qui aura conclu un contrat de bail avec date certaine, avant tout autre locataire ayant requis jugement conformément à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} *bis* nouveau, pourra se maintenir dans les lieux loués, sans préjudice de la résolution judiciaire du second bail aux torts et griefs du bailleur.

De même, si, en violation de l'article 1165 du Code civil, un tiers locataire de bonne foi a conclu par écrit un contrat de bail, après un locataire ayant requis jugement conformément à l'alinéa 2 de l'article 1^{er} *bis* nouveau, ce tiers locataire ne pourra pas se maintenir dans les lieux loués, sans préjudice de la résolution judiciaire de son bail aux torts et griefs du bailleur.

Voici, Mesdames et Messieurs, la portée des dispositions que le gouvernement a l'honneur de soumettre à votre approbation.

La ministre de la Justice,

Laurette ONKELINX

De Raad van State onderstreept eveneens dat het nodig is de vragen over de eventuele rechten van derde, te behandelen. Indien door overtreding van artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek, twee of meer huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats betrekking hebben op het geheel of een deel van hetzelfde onroerend goed, zal alleen de derde-huurder die te goeder trouw een huurovereenkomst afsloot met een vaststaande datum voor elke andere huurder die een vonnis eiste in overeenstemming met het tweede lid van het nieuwe artikel 1 *bis*, in de verhuurde plaatsen mogen blijven, zonder nadeel van de gerechtelijke ontbinding van de tweede huurovereenkomst ten laste en ten nadele van de verhuurder.

Op dezelfde wijze zal indien bij overtreding van artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek een derde-huurder die te goeder trouw een schriftelijke huurovereenkomst heeft afgesloten na een huurder die een vonnis eiste in overeenstemming met het tweede lid van het nieuwe artikel 1 *bis*, deze derde-huurder niet in de verhuurde plaatsen mogen blijven, zonder nadeel van de gerechtelijke ontbinding van zijn huurovereenkomst ten laste en ten nadele van de verhuurder.

Dit is, Dames en Heren, de draagwijdte van het ontwerp dat de regering de eer heeft aan uw goedkeuring voor te leggen.

De minister van Justitie,

Laurette ONKELINX

AVANT-PROJET DE LOI

soutmis à l'avis du Conseil d'État

Avant-projet de loi portant des dispositions en matière de logementArticle 1^{er}

Dans le Code civil, Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, il est inséré un article 1^{er} *bis*, rédigé comme suit:

«Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités: l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif, le montant du loyer.

La partie contractante la plus diligente pourra faute d'exécution dans les 8 jours d'une mise en demeure signifiée par voie recommandée ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le prescrit susvisé et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit et ce notwithstanding tous autres droits à requérir d'éventuelles indemnités pour préjudice encouru dudit fait.

La présente disposition affecte, outre la résidence principale du preneur, la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants.

Au plus tard 6 mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, le bail tombant sous les alinéas précédents sera écrit».

Art.2

L'article 1714 du Code Civil est complété initialement comme suit: «Sauf dispositions légales contraires».

VOORONTWERP VAN WET

onderworpen aan het advies van de Raad van State

Voorontwerp van wet houdende bepalingen inzake huisvesting

Artikel 1

In het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een artikel 1 *bis* ingevoegd, luidende:

«Elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet op schrift worden gesteld, dat afgezien van alle andere modaliteiten, het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle lokalen en delen van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, het bedrag van de huur.

De meest gereede contracterende partij zal bij gebreke van uitvoering binnen de 8 dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt via een per post aangetekende brief of via deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig bovenbedoeld voorschrift en indien nodig verzoecken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst en dit niettegenstaande alle andere rechten om eventuele vergoedingen te eisen voor de wegens het feit geleden schade.

Deze bepaling heeft, naast de hoofdverblijfplaats van de huurder, ook betrekking op de kamer bedoeld voor het huisvesten van een of meerdere studenten.

Uiterlijk 6 maanden na de inwerkingtreding van deze wet, zal de huurovereenkomst die onder de voorgaande leden valt geschreven zijn».

Art. 2

Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt aanvankelijk aangevuld als volgt: «Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen».

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT N° 41.690/2

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par la Vice-Première Ministre et Ministre de la Justice, le 17 novembre 2006, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet de loi «relatif à la modification de la loi du 20 février 1991 relative aux baux à loyer portant sur les résidences principales», a donné le 30 novembre 2006 l'avis suivant :

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, tel qu'il est remplacé par la loi du 2 avril 2003, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avant-projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avant-projet appelle les observations ci-après.

Constitution, articles 77 et 78

L'avant-projet de loi contient deux parties, l'une relevant de l'article 77 de la Constitution, l'autre de l'article 78, sur le vu de la présentation des textes communiqués au Conseil d'État.

S'il est vrai que l'article 1^{er} du dispositif «art. 77 de la Constitution» relève bien de la procédure bicamérale parfaite, parce qu'il a trait à une attribution de compétence aux juridictions de l'ordre judiciaire; l'article 2 est étranger à cette procédure, puisqu'il se borne à organiser les relations entre divers articles du Code civil.

Les deux avant-projets de loi devront par ailleurs être complétés par un article visant, selon le cas, l'article 77 ou l'article 78 de la Constitution.

Amendements à la loi-programme

Selon les informations communiquées au Conseil d'État, l'intention est d'insérer l'avant-projet de loi présentement examiné dans la loi-programme en cours de préparation ⁽¹⁾.

L'objet de l'avant-projet de loi – apporter des modifications importantes au Code civil en matière de baux – est de ceux qui n'ont pas leur place dans un tel dispositif, qui doit être strictement limité aux mesures qui ont des effets budgétaires. L'expérience apprend en effet que l'examen précipité de pa-

⁽¹⁾ Raison pour laquelle le Gouvernement a demandé au Conseil d'État d'abréger le délai d'un mois imparti à l'examen de l'avant projet.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE NR. 41.690/2

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 17 november 2006 door de Vice-eersteminister en Minister van Justitie verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van wet «betreffende de wijziging van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten inzake de hoofverblijfplaatsen», heeft op 30 november 2006 het volgende advies gegeven :

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals het is vervangen bij de wet van 2 april 2003, beperkt de afdeling wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het voorontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het voorontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Grondwet, artikelen 77 en 78

Het voorontwerp van wet bevat twee delen, waarbij het eerste valt onder artikel 77 van de Grondwet en het tweede onder artikel 78, op basis van het voorkomen van de teksten die aan de Raad van State zijn voorgelegd.

Terwijl artikel 1 van het dispositief «art. 77 van de Grondwet» inderdaad valt onder de procedure van het volledige bicameralisme, omdat het betrekking heeft op een opdracht van bevoegdheid aan de justitiële gerechten, heeft artikel 2 niets uit te staan met die procedure, aangezien daarin alleen de verbanden tussen onderscheiden artikelen van het Burgerlijk Wetboek worden geregeld.

De beide voorontwerpen van wet dienen overigens te worden aangevuld met een artikel waarin, naar gelang van het geval, verwezen wordt naar artikel 77 of artikel 78 van de Grondwet.

Amendementen op de programmawet

Volgens de inlichtingen die aan de Raad van State zijn verstrekt, is het de bedoeling het voorliggende voorontwerp van wet in te voegen in de programmawet die voorbereid wordt ⁽¹⁾.

Het doel van het voorontwerp van wet het aanbrengen van ingrijpende wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek op het stuk van huurovereenkomsten behoort tot die welke niet op hun plaats zijn in zulk een dispositief, dat strikt beperkt dient te worden tot maatregelen die budgettaire gevolgen hebben. De

⁽¹⁾ Hetgeen de reden is waarom de Regering de Raad van State verzocht heeft om een inkorting van de termijn van een maand die toegemeten was voor het onderzoek van het voorontwerp.

reils textes ne permet pas d'en éclairer la portée ou d'en améliorer la rédaction, de sorte qu'ils ne peuvent encadrer durablement les relations contractuelles entre particuliers. Il en résulte une complexité et une insécurité juridiques croissantes, que la sobriété des travaux parlementaires ne permet pas de réduire, qui ruinent l'efficacité des réformes entreprises. C'est sous le bénéfice de cette observation liminaire que le présent avis est donné.

Article 1^{er} du premier projet (Constitution, article 77)

Concernant le bail écrit

1. L'avant-projet de loi impose l'établissement d'un écrit en matière de baux; la mesure sera étendue aux baux en cours dans un délai de six mois.

Invitée à préciser s'il existe, en droit comparé, des précédents de généralisation de l'obligation du bail écrit, la déléguée de la ministre a fourni les explications suivantes :

«En droit français, l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 énonce, à propos des baux d'habitation principale, le principe général selon lequel «le contrat de location est établi par écrit» et précise notamment que «chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article».

Le Code suisse des obligations prévoit certaines protections spécifiques aux baux d'habitations, notamment en matière de loyers abusifs et d'annulabilité des congés contrevenant aux règles de la bonne foi, mais il ne semble pas prévoir l'obligation d'un bail écrit.

Il en va de même aux Pays-Bas avec les règles du Livre VII, titre 4, du nouveau Code civil.

Quant au Code civil luxembourgeois, il contient, sous les «règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux», un article 1714 qui dispose, comme le nôtre, qu'«on peut louer par écrit ou verbalement».

Enfin, le Code civil du Québec prévoit, sous la section contenant les «règles particulières au bail d'un logement», une règle intermédiaire qui ne consacre pas une obligation formelle d'un écrit et qui est rédigée comme suit : «1895. Le locateur est tenu, dans les 10 jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement». Cet écrit fait partie du bail. Le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement. Il est aussi tenu, lorsque le bail est reconduit et que les parties conviennent de le modifier, de remettre

l'écrit. L'expérience apprend que la rédaction d'un tel écrit est souvent difficile et que la complexité des relations contractuelles entre particuliers ne permet pas de réduire, que la sobriété des travaux parlementaires ne permet pas de réduire, qui ruinent l'efficacité des réformes entreprises. C'est sous le bénéfice de cette observation liminaire que le présent avis est donné.

Artikel 1 van het eerste ontwerp (Grondwet, artikel 77)

De schriftelijke huurovereenkomst

1. Bij het voorontwerp van wet wordt het op schrift stellen van een huurovereenkomst verplicht gemaakt; de maatregel zal tot de lopende huurovereenkomsten worden uitgebreid binnen een termijn van zes maanden.

Naar aanleiding van het verzoek om aan te geven of er in vergelijkend recht precedenten zijn van een veralgemening van de verplichting om een schriftelijke huurovereenkomst op te maken, heeft de gemachtigde van de minister de volgende uitleg verstrekt :

«En droit français, l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 énonce, à propos des baux d'habitation principale, le principe général selon lequel «le contrat de location est établi par écrit» et précise notamment que «chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions du présent article».

Le Code suisse des obligations prévoit certaines protections spécifiques aux baux d'habitations, notamment en matière de loyers abusifs et d'annulabilité des congés contrevenant aux règles de la bonne foi, mais il ne semble pas prévoir l'obligation d'un bail écrit.

Il en va de même aux Pays-Bas avec les règles du Livre VII, titre 4, du nouveau Code civil.

Quant au Code civil luxembourgeois, il contient, sous les «règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux», un article 1714 qui dispose, comme le nôtre, qu'«on peut louer par écrit ou verbalement».

Enfin, le Code civil du Québec prévoit, sous la section contenant les «règles particulières au bail d'un logement», une règle intermédiaire qui ne consacre pas une obligation formelle d'un écrit et qui est rédigée comme suit : «1895. Le locateur est tenu, dans les 10 jours de la conclusion du bail, de remettre un exemplaire du bail au locataire ou, dans le cas d'un bail verbal, de lui remettre un écrit indiquant le nom et l'adresse du locateur, le nom du locataire, le loyer et l'adresse du logement loué et reproduisant les mentions prescrites par les règlements pris par le gouvernement». Cet écrit fait partie du bail. Le bail ou l'écrit doit être fait sur le formulaire dont l'utilisation est rendue obligatoire par les règlements pris par le gouvernement. Il est aussi tenu, lorsque le bail est reconduit et que les parties conviennent de le modifier, de remettre au

au locataire, avant le début de la reconduction, un écrit qui constate les modifications au bail initial. Le locataire ne peut, toutefois, demander la résiliation du bail si le locateur fait défaut de se conformer à ces prescriptions.»

Ces informations mériteraient d'être complétées par un bref aperçu de l'efficacité respective de ces divers régimes juridiques sur l'amélioration du marché locatif résidentiel et ce, afin de permettre au législateur de se prononcer en connaissance de cause sur les choix qui s'offrent à lui à l'occasion de l'examen de la réforme en projet; un éclairage sur les mesures transitoires qui auraient été prises par exemple en France, et sur la jurisprudence à laquelle elles auraient donné lieu, serait également d'une grande utilité.

2. À la question de savoir si les stipulations du bail obligatoirement établi par écrit, seront nécessairement plus respectueuses de l'équilibre à trouver entre les droits et obligations du bailleur et ceux du locataire, par rapport à un bail verbal, la déléguée de la ministre a fait valoir ce qui suit :

«Obliger les parties à rédiger un écrit, en matière de bail, revient à leur faire comprendre l'importance de la détermination de leurs droits et obligations réciproques. Cette détermination est capitale en droit du bail, et certainement en droit du bail de résidence principale, au motif qu'il s'agit fréquemment de la convention de droit privé qui engendre, pour les personnes physiques, les plus grandes conséquences patrimoniales. Il existe donc des raisons objectives et pourvues d'une justification suffisante pour contraindre les parties à une convention de bail, de procéder par écrit.

(...)

De plus, une convention de bail verbal ne saurait être enregistrée, à défaut de corpus. Il s'agit d'un désavantage réel pour le locataire, qui ne peut en aucune manière procéder à l'enregistrement de son bail. Dès lors, il ne peut pas bénéficier d'une règle légale qui le protège dans le droit du bail de résidence principale, à savoir l'opposabilité de son bail à l'acquéreur du bien loué.

Enfin, contraindre les parties à un contrat de bail à exposer par écrit leurs droits et leurs obligations réciproques, constitue un élément dans la lutte contre les tentatives d'influences illégitimes de bailleurs ou de locataires peu scrupuleux.

En effet, lorsque le bail est verbal, l'une des parties aura plus tendance à s'estimer en droit de changer les modalités d'exécution de la convention, en ce compris concernant le prix. Certes chacune des parties peut faire appel au juge, mais l'aléa judiciaire est plus grand, nous semble-t-il, si le juge ne peut se fonder sur un écrit accepté par les deux parties et doit se contenter de l'exécution concrète que les parties ont donné à leurs relations contractuelles.»

Il reste que, pendant une période de transition, dont l'importance ne saurait être négligée, on se trouvera en présence d'un certain nombre de baux verbaux en cours.

locataire, avant le début de la reconduction, un écrit qui constate les modifications au bail initial. Le locataire ne peut, toutefois, demander la résiliation du bail si le locateur fait défaut de se conformer à ces prescriptions.»

Die inlichtingen zouden moeten worden aangevuld met een kort overzicht van de respectieve efficiëntie van deze onderscheiden rechtsstelsels ter zake van de verbetering van de markt van de huurwoningen en zulks teneinde de wetgever in staat te stellen om zich met kennis van zaken uit te spreken over de keuzes die hem worden geboden bij het onderzoek van de ontworpen hervorming; uitleg over de overgangsmaatregelen die bijvoorbeeld in Frankrijk zijn genomen en over de rechtspraak waartoe ze aanleiding zouden hebben gegeven zou eveneens zeer nuttig zijn.

2. Op de vraag of de bepalingen van de verplicht op schrift gestelde huurovereenkomst noodzakelijkerwijze beter dan die van een mondelinge huurovereenkomst zullen leiden tot het evenwicht dat tussen de rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder moet worden gevonden, heeft de gemachtigde van de minister het volgende aangevoerd :

«Obliger les parties à rédiger un écrit, en matière de bail, revient à leur faire comprendre l'importance de la détermination de leurs droits et obligations réciproques. Cette détermination est capitale en droit du bail, et certainement en droit du bail de résidence principale, au motif qu'il s'agit fréquemment de la convention de droit privé qui engendre, pour les personnes physiques, les plus grandes conséquences patrimoniales. Il existe donc des raisons objectives et pourvues d'une justification suffisante pour contraindre les parties à une convention de bail, de procéder par écrit.

(...)

De plus, une convention de bail verbal ne saurait être enregistrée, à défaut de corpus. Il s'agit d'un désavantage réel pour le locataire, qui ne peut en aucune manière procéder à l'enregistrement de son bail. Dès lors, il ne peut pas bénéficier d'une règle légale qui le protège dans le droit du bail de résidence principale, à savoir l'opposabilité de son bail à l'acquéreur du bien loué.

Enfin, contraindre les parties à un contrat de bail à exposer par écrit leurs droits et leurs obligations réciproques, constitue un élément dans la lutte contre les tentatives d'influences illégitimes de bailleurs ou de locataires peu scrupuleux.

En effet, lorsque le bail est verbal, l'une des parties aura plus tendance à s'estimer en droit de changer les modalités d'exécution de la convention, en ce compris concernant le prix. Certes chacune des parties peut faire appel au juge, mais l'aléa judiciaire est plus grand, nous semble-t-il, si le juge ne peut se fonder sur un écrit accepté par les deux parties et doit se contenter de l'exécution concrète que les parties ont donné à leurs relations contractuelles.»

Feit blijft dat er tijdens een overgangperiode, waarvan de lengte niet verwaarloosd mag worden, een aantal lopende mondelinge huurovereenkomsten zullen zijn.

Selon l'alinéa 4 de l'article 1^{er} bis, en projet, ces baux verbaux seront écrits à l'expiration de cette période de transition. Il convient cependant de noter que, nonobstant cette formulation, rien n'établit que l'écrit qui sera ainsi rédigé ne sera qu'une transposition du bail verbal ni que ce système serait plus favorable pour le locataire que le bail verbal qui le liait antérieurement sous le contrôle du juge de paix.

3. Si les parties ne s'entendent pas pour établir un bail écrit, elles pourront faire appel au juge de paix.

La déléguée de la ministre a été invitée à préciser comment celui-ci procéderait et quels seront les critères qui guideront son jugement.

Sur ces deux questions, la déléguée de la ministre a fourni les précisions suivantes :

«La loi prévoit un préalable nécessaire à la saisine du juge de paix, à savoir la mise en demeure de dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le prescrit du nouvel article 1^{er} bis, alinéa 1^{er}, de la loi relative aux baux de résidence principale. Si, dans les 8 jours de la réception de cette mise en demeure, le bailleur ou le locataire n'a pas exécuté l'obligation visée par cette disposition, l'autre partie peut saisir le juge.

Au niveau de la procédure, aucune règle particulière ne dérogera au droit commun procédural du bail. La demande restera introduite par la voie d'une requête fondée sur l'article 1344bis du Code civil, mais non nécessairement précédée d'une tentative de conciliation fondée sur l'article 1344septies, puisqu'il ne s'agit pas de l'un des objets de litige visés par cette disposition. Les motifs de cette requête indiqueront les preuves de l'existence d'une relation contractuelle de bail de logement de résidence principale. Il y sera annexé la mise en demeure préalable de l'autre partie. Le dispositif demandera au Juge de paix de dire pour droit que, dans un certain délai, l'autre partie doit dresser, compléter ou signer la convention de bail (dont un projet sera soumis au juge ou qu'il établira sur la base des débats développés devant lui), et qu'à défaut de ce faire, le jugement vaudra bail écrit. Éventuellement, des dommages et intérêts peuvent être demandés au Juge de paix et accordés par celui-ci.

Le Juge de paix conserve à cet égard l'ensemble de ses prérogatives légales, notamment tous les pouvoirs d'investigation et toutes les compétences que le Code judiciaire et les lois qui le complètent lui octroient. Le Juge de paix ne pourra pas cependant à proprement parler contraindre le défendeur à signer la convention. En effet, une telle situation violerait le principe «nemo potest cogi ad factum». Par contre, son jugement vaudra bail écrit si, dans le délai qu'il octroie à la partie défenderesse pour ce faire, celle-ci a omis, par négligence ou par faute, d'exécuter l'obligation de facere qu'on lui impose.

Volgens het vierde lid van het ontworpen artikel 1 bis, behoren die mondelinge huurovereenkomsten op schrift gesteld te zijn bij het verstrijken van die overgangperiode. Er dient evenwel te worden opgemerkt dat, ondanks die formulering, niets bewijst dat het stuk dat aldus zal worden opgesteld slechts de omzetting zal zijn van de mondelinge huurovereenkomst, noch dat dit systeem voor de huurder gunstiger zal zijn dan de mondelinge huurovereenkomst, waardoor hij voordien gebonden was onder de toetsing door de vrederechter.

3. Als de partijen het niet eens worden om een huurovereenkomst op schrift te stellen, zullen ze een beroep kunnen doen op de vrederechter.

De gemachtigde van de minister is verzocht aan te geven hoe de vrederechter te werk zou gaan en welke criteria hij zal aanwenden om een vonnis te vellen.

In verband met deze beide punten heeft de gemachtigde van de minister de volgende verduidelijkingen gegeven :

«La loi prévoit un préalable nécessaire à la saisine du juge de paix, à savoir la mise en demeure de dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le prescrit du nouvel article 1^{er} bis, alinéa 1^{er}, de la loi relative aux baux de résidence principale. Si, dans les 8 jours de la réception de cette mise en demeure, le bailleur ou le locataire n'a pas exécuté l'obligation visée par cette disposition, l'autre partie peut saisir le juge.

Au niveau de la procédure, aucune règle particulière ne dérogera au droit commun procédural du bail. La demande restera introduite par la voie d'une requête fondée sur l'article 1344bis du Code civil, mais non nécessairement précédée d'une tentative de conciliation fondée sur l'article 1344septies, puisqu'il ne s'agit pas de l'un des objets de litige visés par cette disposition. Les motifs de cette requête indiqueront les preuves de l'existence d'une relation contractuelle de bail de logement de résidence principale. Il y sera annexé la mise en demeure préalable de l'autre partie. Le dispositif demandera au Juge de paix de dire pour droit que, dans un certain délai, l'autre partie doit dresser, compléter ou signer la convention de bail (dont un projet sera soumis au juge ou qu'il établira sur la base des débats développés devant lui), et qu'à défaut de ce faire, le jugement vaudra bail écrit. Éventuellement, des dommages et intérêts peuvent être demandés au Juge de paix et accordés par celui-ci.

Le Juge de paix conserve à cet égard l'ensemble de ses prérogatives légales, notamment tous les pouvoirs d'investigation et toutes les compétences que le Code judiciaire et les lois qui le complètent lui octroient. Le Juge de paix ne pourra pas cependant à proprement parler contraindre le défendeur à signer la convention. En effet, une telle situation violerait le principe «nemo potest cogi ad factum». Par contre, son jugement vaudra bail écrit si, dans le délai qu'il octroie à la partie défenderesse pour ce faire, celle-ci a omis, par négligence ou par faute, d'exécuter l'obligation de facere qu'on lui impose.

Les critères qui guideront son jugement sont les suivants :

«1° Le juge de paix doit vérifier si la loi nouvelle est d'application au contrat qui lui est soumis. Le juge doit donc contrôler si la loi est d'application compte tenu de la date de son entrée en vigueur et des règles de droit international privé. Il doit également vérifier qu'il s'agit bien d'un bail de résidence principale.

2° Le juge de paix doit contrôler si les parties ont bien entendu établir entre elles un contrat de bail de résidence principale. Se fondant sur les articles 1156 et suivants du Code civil relatifs à l'interprétation des conventions, le juge devra vérifier l'ensemble des éléments qui établissent que les parties ont bien eu l'intention de conclure une convention de bail de résidence principale, et que cette volonté est suffisante pour faire naître un lien obligatoire entre les parties. Le début d'exécution de la convention de bail sera à cet égard un élément prépondérant.

3° Le juge de paix doit vérifier si l'autre partie a été mise en demeure conformément à la loi. La mise en demeure doit être signifiée par voie recommandée ou par exploit d'huissier. La partie qui poursuit doit attendre 8 jours pour laisser à l'autre le temps de réagir et de s'exécuter volontairement s'il échet. Une demande qui serait prématurée (parce que, in fine, l'autre partie s'exécute dans les délais légaux) expose le demandeur au paiement des entiers dépens de l'instance. Sa demande n'est cependant pas irrecevable, car la loi n'impose pas cette solution. Au demeurant, une citation en justice vaut mise en demeure.

4° Le juge de paix doit, avec l'aide des parties, établir la convention écrite. Cette convention doit impérativement répondre au prescrit de l'article 1^{er}bis, alinéa 1^{er}, nouveau, et contenir l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer. Cette convention doit respecter la volonté commune des parties. Le juge ne peut décider que les parties ont convenu d'un contrat de bail que s'il constate que les parties se sont mises d'accord sur les obligations essentielles, à savoir la chose (locaux, parties d'immeubles, prise en cours) et le prix (montant du loyer). S'il ne constate pas d'accord sur ces obligations essentielles, il doit alors constater que les parties n'ont pas entendu établir entre elles de convention de bail de résidence principale (voy. n° 2).

5° Le juge de paix doit indiquer le délai dans lequel la partie défenderesse devra s'exécuter. À cet égard, il se fondera sur la demande des parties devant lui. Le demandeur devrait indiquer dans sa requête le délai sollicité pour que la partie défenderesse s'exécute. Le défendeur peut opposer à ce délai toutes les défenses qu'il estime utiles.».

La réponse met en lumière que le projet s'éloigne de l'office habituel du juge et ne contribuera pas à la résorption de l'arriéré judiciaire; il contient aussi un risque de disparité de traitement de situations comparables d'un canton judiciaire à l'autre.

Les critères qui guideront son jugement sont les suivants :

«1° Le juge de paix doit vérifier si la loi nouvelle est d'application au contrat qui lui est soumis. Le juge doit donc contrôler si la loi est d'application compte tenu de la date de son entrée en vigueur et des règles de droit international privé. Il doit également vérifier qu'il s'agit bien d'un bail de résidence principale.

2° Le juge de paix doit contrôler si les parties ont bien entendu établir entre elles un contrat de bail de résidence principale. Se fondant sur les articles 1156 et suivants du Code civil relatifs à l'interprétation des conventions, le juge devra vérifier l'ensemble des éléments qui établissent que les parties ont bien eu l'intention de conclure une convention de bail de résidence principale, et que cette volonté est suffisante pour faire naître un lien obligatoire entre les parties. Le début d'exécution de la convention de bail sera à cet égard un élément prépondérant.

3° Le juge de paix doit vérifier si l'autre partie a été mise en demeure conformément à la loi. La mise en demeure doit être signifiée par voie recommandée ou par exploit d'huissier. La partie qui poursuit doit attendre 8 jours pour laisser à l'autre le temps de réagir et de s'exécuter volontairement s'il échet. Une demande qui serait prématurée (parce que, in fine, l'autre partie s'exécute dans les délais légaux) expose le demandeur au paiement des entiers dépens de l'instance. Sa demande n'est cependant pas irrecevable, car la loi n'impose pas cette solution. Au demeurant, une citation en justice vaut mise en demeure.

4° Le juge de paix doit, avec l'aide des parties, établir la convention écrite. Cette convention doit impérativement répondre au prescrit de l'article 1^{er}bis, alinéa 1^{er}, nouveau, et contenir l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer. Cette convention doit respecter la volonté commune des parties. Le juge ne peut décider que les parties ont convenu d'un contrat de bail que s'il constate que les parties se sont mises d'accord sur les obligations essentielles, à savoir la chose (locaux, parties d'immeubles, prise en cours) et le prix (montant du loyer). S'il ne constate pas d'accord sur ces obligations essentielles, il doit alors constater que les parties n'ont pas entendu établir entre elles de convention de bail de résidence principale (voy. n° 2).

5° Le juge de paix doit indiquer le délai dans lequel la partie défenderesse devra s'exécuter. À cet égard, il se fondera sur la demande des parties devant lui. Le demandeur devrait indiquer dans sa requête le délai sollicité pour que la partie défenderesse s'exécute. Le défendeur peut opposer à ce délai toutes les défenses qu'il estime utiles.».

Uit het antwoord komt naar voren dat het ontwerp afwijkt van de gebruikelijke inhoud van het rechtensambt en niet zal bijdragen tot het inhalen van de gerechtelijke achterstand; het bevat eveneens het gevaar dat vergelijkbare situaties naargelang van het gerechtelijk kanton verschillend zullen worden behandeld.

Plus fondamentalement, se pose la question de savoir s'il est concevable qu'une partie puisse être liée par une convention établie d'office par le juge alors même qu'il n'y aurait aucun début d'exécution à cette convention.

Si une des parties met fin à des pourparlers en vue de l'établissement d'un bail, c'est éventuellement par l'octroi de dommages et intérêts qu'un tel différend peut être réglé.

En l'absence de toute circonstance permettant au juge de conclure, comme c'est le cas au regard du droit actuel, à l'existence d'un bail verbal, le Conseil d'État n'aperçoit pas ce qui permettrait au juge d'imposer par son jugement la conclusion d'un bail à ces parties.

Il appartient aux auteurs du projet de mieux circonscrire les circonstances dans lesquelles le juge peut conclure à l'existence d'un bail entre les parties qu'il convient de formaliser par écrit sous son office. Au surplus, il convient de justifier qu'un tel système reste compatible avec l'article 16 de la Constitution.

La simple intention d'établir un bail ne peut en tout cas pas suffire. De même, qu'en est-il de l'hypothèse où les parties sont, au cours de pourparlers, d'accord sur les éléments essentiels du contrat de bail, à l'exception du montant du loyer ? Le juge pourrait-il dans ce cas conclure à l'existence du bail, en fixant, notamment, comme montant du loyer, le loyer qui aurait été mentionné, «à titre informatif» selon l'article 1716, en projet, du Code civil ⁽²⁾, dans l'avis de mise en location d'un bien affecté à l'habitation?

4. Le texte en projet réserve aussi les éventuelles indemnités pour préjudice encouru, qu'il devrait être possible de réclamer outre l'établissement du jugement valant bail écrit. La déléguée de la ministre a été invitée à préciser la portée de cette réserve.

Ses explications sont les suivantes :

«Tout d'abord, si la partie demanderesse a fait appel à un avocat, ses frais et honoraires feront l'objet d'une répétibilité. Qu'il s'agisse de l'application de la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass., 2 septembre 2004, J.L.M.B., 2004, p. 1323) ou du projet de loi en cours d'examen sur la question, les frais et honoraires d'un conseil sont désormais, suivant certaines règles, répétibles.

Ensuite, la partie demanderesse peut se prévaloir de n'importe quel dommage, pourvu qu'elle apporte la preuve qu'il existe et qu'il est en relation causale avec le manquement à la loi. Ainsi en est-il de l'éventuel dommage moral, ou de tout préjudice matériel généralement quelconque. Un examen

⁽²⁾ Voir l'article 1^{er} du second projet (Constitution, article 78).

Nog fundamenteeler is de vraag of het denkbaar is dat een partij gebonden wordt door een overeenkomst die de rechter ambtshalve heeft opgemaakt, zelfs als er geen enkel begin van tenuitvoerlegging van die overeenkomst is gemaakt.

Wanneer een van de partijen een einde maakt aan de gesprekken met het oog op het opstellen van een huurovereenkomst, kan zulk een geschil eventueel geregeld worden door een schadevergoeding toe te kennen.

Bij gebrek aan enige omstandigheid die het de rechter mogelijk maakt te concluderen dat er een mondelinge huurovereenkomst bestaat, zoals het geval is in het huidige recht, is het de Raad van State niet duidelijk op basis waarvan de rechter met zijn vonnis deze partijen zou kunnen verplichten een huurovereenkomst te sluiten.

De stellers van het ontwerp dienen beter de omstandigheden te omschrijven waarin de rechter kan concluderen tot het bestaan van een overeenkomst tussen de partijen die onder zijn gezag schriftelijk moet worden vastgelegd. Bovendien moet worden gerechtvaardigd dat een dergelijke regeling verenigbaar blijft met artikel 16 van de Grondwet.

De loutere bedoeling om een huurovereenkomst op te stellen kan in ieder geval niet volstaan. Evenzo rijst de vraag hoe het staat met het geval waarin de partijen tijdens besprekingen akkoord gaan met de essentiële gegevens van de huurovereenkomst, met uitzondering van het huurbedrag. Kan de rechter in dat geval concluderen tot het bestaan van een huurovereenkomst, door meer bepaald als huurbedrag de huurprijs vast te stellen die «ter informatie» volgens het ontworpen artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek ⁽²⁾ vermeld zou zijn in het bericht van verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning?

4. In de ontworpen tekst wordt ook plaats ingeruimd voor eventuele vergoedingen wegens geleden schade, welke zouden moeten kunnen worden geëist naast het opstellen van het vonnis dat de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft. Aan de gemachtigde van de minister is gevraagd de draagwijdte van die mogelijkheid te preciseren.

Haar uitleg is de volgende :

«*Tout d'abord, si la partie demanderesse a fait appel à un avocat, ses frais et honoraires feront l'objet d'une répétibilité. Qu'il s'agisse de l'application de la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass., 2 septembre 2004, J.L.M.B., 2004, p. 1323) ou du projet de loi en cours d'examen sur la question, les frais et honoraires d'un conseil sont désormais, suivant certaines règles, répétibles.*

Ensuite, la partie demanderesse peut se prévaloir de n'importe quel dommage, pourvu qu'elle apporte la preuve qu'il existe et qu'il est en relation causale avec le manquement à la loi. Ainsi en est-il de l'éventuel dommage moral, ou de tout préjudice matériel généralement quelconque. Un examen

⁽²⁾ Zie artikel 1 van het tweede ontwerp (Grondwet, artikel 78).

détaillé de ce genre de dommage est par définition impossible, puisqu'il peut, par hypothèse, recouvrir un nombre infini d'hypothèses. Le projet de loi ne déroge pas aux principes du droit commun de la responsabilité (article 1382 du Code civil). Il indique uniquement que le fait d'obliger une personne par voie judiciaire à respecter ses obligations légales ne l'exonère pas de la réparation de tous les préjudices qu'il a causés par son fait fautif.

Enfin, ces éventuelles indemnités peuvent être fixées *ex aequo et bono*, si les conditions fixées par la jurisprudence sont réunies. Rappelons toutefois que ce n'est pas de l'existence seule d'une faute que l'on déduit le dommage. Le projet de loi ne déroge pas à ce principe fondamental du droit positif de la responsabilité civile.»

Si, comme semble l'indiquer la réponse de la déléguée de la ministre, le texte n'ajoute rien au droit commun, il doit être omis. Par contre, s'il ajoute au droit commun, le dispositif doit être plus explicite.

5. Le projet ne règle pas les éventuels droits des tiers, notamment des tiers de bonne foi, qui pourraient naître avant que le juge ne se soit prononcé par jugement. Faut-il considérer que le jugement valant bail écrit entraînera de plein droit la nullité de tout autre bail écrit conclu dans l'intervalle, fût-il enregistré ? Si oui, quelles seront les conséquences de cette situation ?

Le dispositif doit donc également être complété sur ce point.

6. Le texte en projet n'est guère explicite quant à la transition entre le droit en vigueur et le droit nouveau : qu'en sera-t-il des baux qui n'auront pas fait l'objet d'une convention écrite au plus tard six mois après l'entrée en vigueur de la loi ? Quel sera leur régime juridique ? La réforme envisagée ne crée-t-elle pas involontairement une lacune ?

La déléguée de la ministre a observé ce qui suit :

«Les baux qui n'auront pas fait l'objet d'une convention écrite au plus tard dans les six mois de l'entrée en vigueur de la loi seront contraires à la loi. La procédure visée à l'article 1^{er} bis, alinéa 2, du projet de loi pourra être diligentée.

Les baux qui n'auront pas fait l'objet d'une convention écrite au plus tard dans les six mois de l'entrée en vigueur de la loi sont soumis à l'article 1^{er} bis, alinéas 1^{er} et 2, du projet de loi. Leur régime juridique ne déroge pas aux règles fixées dans ces dispositions.

Compte tenu des précisions qui précèdent, le projet de loi envisagé ne crée pas de lacune.»

détaillé de ce genre de dommage est par définition impossible, puisqu'il peut, par hypothèse, recouvrir un nombre infini d'hypothèses. Le projet de loi ne déroge pas aux principes du droit commun de la responsabilité (article 1382 du Code civil). Il indique uniquement que le fait d'obliger une personne par voie judiciaire à respecter ses obligations légales ne l'exonère pas de la réparation de tous les préjudices qu'il a causés par son fait fautif.

Enfin, ces éventuelles indemnités peuvent être fixées ex aequo et bono, si les conditions fixées par la jurisprudence sont réunies. Rappelons toutefois que ce n'est pas de l'existence seule d'une faute que l'on déduit le dommage. Le projet de loi ne déroge pas à ce principe fondamental du droit positif de la responsabilité civile.»

Indien de tekst geen voorschriften bevat boven het bepaalde in het gemene recht, zoals lijkt te worden aangegeven in het antwoord van de gemachtigde van de minister, dient hij te vervallen. Indien hij daarentegen aan het gemene recht een ruimere strekking geeft, moet het dispositief worden verduidelijkt.

5. Het ontwerp regelt niet de eventuele rechten van derden, inzonderheid van derden die te goeder trouw zijn, welke rechten zouden kunnen ontstaan vooraleer de rechter zich in een vonnis heeft uitgesproken. Moet ervan uit worden gegaan dat het vonnis dat de waarde heeft van een schriftelijke overeenkomst, van rechtswege de nietigheid tot gevolg heeft van iedere andere schriftelijke huurovereenkomst die ondertussen gesloten is, zelfs als ze geregistreerd is ? Indien dit het geval is, welke gevolgen zal deze situatie hebben ?

Het dispositief moet dus eveneens op dit punt worden aangevuld.

6. De ontworpen tekst is weinig duidelijk wat betreft de overgang tussen het vigerende recht en het nieuwe recht : hoe staat het met de huurovereenkomsten die niet op schrift gesteld zijn uiterlijk zes maanden na de inwerkingtreding van de wet ? Welke juridische status zullen ze hebben ? Doet de beoogde regeling niet onvrijwillig een leemte ontstaan ?

De gemachtigde van de minister heeft op het volgende gewezen :

«Les baux qui n'auront pas fait l'objet d'une convention écrite au plus tard dans les six mois de l'entrée en vigueur de la loi seront contraires à la loi. La procédure visée à l'article 1^{er} bis, alinéa 2, du projet de loi pourra être diligentée.

Les baux qui n'auront pas fait l'objet d'une convention écrite au plus tard dans les six mois de l'entrée en vigueur de la loi sont soumis à l'article 1^{er} bis, alinéas 1^{er} et 2, du projet de loi. Leur régime juridique ne déroge pas aux règles fixées dans ces dispositions.

Compte tenu des précisions qui précèdent, le projet de loi envisagé ne crée pas de lacune.»

Cette réponse signifie qu'une nullité de plein droit affecte tout bail verbal qui, à l'expiration de la période de transition, n'aura pas été établi par écrit ou soumis au juge de paix.

Cela voudrait dire que les parties à un contrat de bail verbal, qui n'aura pas été régularisé dans le délai imparti, se trouveront, à l'expiration de la période transitoire, dans une situation de non-droit à laquelle il incombe de remédier.

Article 1^{er} du second projet (Constitution, article 78)

Concernant le montant du loyer

1. La question se pose de savoir si l'affichage obligatoire sur le bien lui-même de mentions révélant le montant du loyer (qui résulte de la note au Conseil des ministres, plus clairement que du dispositif et du commentaire de l'article) ne va pas créer une publicité sur les revenus des propriétaires et des occupants, ce qui n'est pas le but recherché.

N'est-il, par ailleurs, pas envisageable de choisir pour atteindre le but recherché, un mode de publicité autre que celui envisagé par le texte en projet ?

En tout état de cause, il appartient aux auteurs du projet de justifier que la mesure visée respecte le principe de proportionnalité compte tenu des intérêts en présence et du but poursuivi.

Cette justification doit notamment prendre en considération les conséquences juridiques qui, conformément aux principes généraux du droit des obligations contractuelles, pourront être attachées à l'obligation d'indiquer le prix ⁽³⁾, notamment en cas de difficultés ultérieures lors de la conclusion du bail et de recours par l'une des parties au juge de paix.

2. Le texte en projet instaure une amende administrative fixée «*ex aequo et bono*», qui serait infligée à ceux qui contreviendraient à l'obligation de divulguer le prix de la location.

Il a été demandé à la déléguée de la ministre quel était le sens d'une amende administrative fixée de la sorte.

Il a été répondu au Conseil d'État ce qui suit :

«Les termes «*ex aequo et bono*» signifient que le montant de l'amende (par ailleurs particulièrement modérée) ne tient pas compte du préjudice réel que le comportement qu'elle sanctionne cause à la société dans son ensemble. Cette amende est due sans qu'il soit examiné si une volonté dolosive

⁽³⁾ Fût-ce à titre informatif, comme le mentionne la disposition en projet.

Dit antwoord betekent dat iedere mondelinge huurovereenkomst die bij het verstrijken van de overgangperiode niet op schrift is gesteld of niet aan de vrederechter is voorgelegd, van rechtswege nietig is.

Dit zou erop neerkomen dat de partijen bij een mondelinge huurovereenkomst die binnen de gestelde termijn niet geregulariseerd is, bij het verstrijken van de overgangperiode in een toestand van rechteloosheid zullen verkeren die verholpen moet worden.

Artikel 1 van het tweede ontwerp (Grondwet, artikel 78)

Het bedrag van de huur

1. De vraag rijst of verplichte bekendmaking op het goed zelf van vermeldingen betreffende de huurprijs (blijkt duidelijker uit de nota aan de Ministerraad dan uit het dispositief en de artikelsgewijze bespreking) niet zal leiden tot openbaarmaking van de inkomsten van de eigenaars en van de bewoners, wat niet het nagestreefde doel is.

Kan trouwens niet worden overwogen, met het oog op het nagestreefde doel, om te kiezen voor een andere wijze van bekendmaking dan die welke in de ontworpen tekst wordt beoogd ?

Hoe dan ook moeten de stellers van het ontwerp aantonen dat met de beoogde maatregel het evenredigheidsbeginsel in acht wordt genomen, gelet op de betrokken belangen en op het nagestreefde doel.

Dit moet inzonderheid geschieden met inachtneming van de rechtsgevolgen die, overeenkomstig de algemene beginselen van het recht van verbintenissen uit overeenkomst, kunnen worden verbonden aan de verplichting om de prijs aan te geven ⁽³⁾, inzonderheid bij moeilijkheden wanneer later de huurovereenkomst wordt gesloten en wanneer een van de partijen een beroep doet op de vrederechter.

2. De ontworpen tekst voert een administratieve boete in die «*ex aequo et bono*» vastgesteld wordt, die zou worden opgelegd aan degenen die de verplichting om de huurprijs openbaar te maken niet zouden nakomen.

Aan de gemachtigde van de minister is gevraagd wat de zin is van een administratieve boete die op deze wijze wordt vastgesteld.

Aan de Raad van State is het volgende geantwoord :

«Les termes «*ex aequo et bono*» signifient que le montant de l'amende (par ailleurs particulièrement modérée) ne tient pas compte du préjudice réel que le comportement qu'elle sanctionne cause à la société dans son ensemble. Cette amende est due sans qu'il soit examiné si une volonté dolosive

⁽³⁾ Zij het ter informatie, zoals vermeld in de ontworpen bepaling.

(telle que celle de pratiquer la discrimination) est poursuivie par la personne en contravention.

Le renvoi à l'équité peut toutefois se justifier sur base de l'application du principe de proportionnalité qui permet à l'autorité administrative de moduler l'amende en fonction de la gravité des faits.

Néanmoins, il est vrai que l'utilisation des termes «*ex aequo et bono*», accolés à l'édiction d'une amende fixe, est malheureuse d'un point de vue légistique (...).

Nonobstant les explications de la déléguée de la ministre, il ressort tant du texte de l'amendement en projet que de la justification qui l'accompagne et de la notification au Conseil des ministres, que l'intention de l'auteur du projet est bien de prévoir un montant fixe pour l'amende administrative, le cas échéant augmenté en cas de récidive. Il en résulte que les mots «*ex aequo et bono*» doivent être omis.

3. De manière plus fondamentale, la disposition en projet soulève les questions suivantes.

3.1. Comment établir la récidive sans fixer de délai ?

La fonctionnaire déléguée, sur ce point, explique ce qui suit :

«L'absence de délai entre les deux cas de transgression n'est pas interdite. Bien au contraire, on distingue usuellement deux cas de récidive (Chr. HENNEAU et J. VERHAEGEN, o.c., pp. 409-410, n° 503), à savoir la récidive temporaire (le deuxième fait doit intervenir dans un certain délai) et la récidive perpétuelle (le délai entre les deux faits est indifférent (voy. les articles 54 et 56, alinéa 1^{er}, du Code pénal)).

Toutefois, dans la rigueur des principes, il y a lieu de rappeler que les principes généraux de droit pénal ne s'appliquent pas aux amendes administratives. À l'aune des principes généraux de droit administratif et de l'autonomie communale, il apparaît que chaque commune pourra édicter dans son règlement communal un délai de récidive, en se référant le cas échéant, aux articles 54 et suivants du Code pénal.»

Compte tenu de l'objet de l'amende et du fait que son montant est fixé de manière uniforme par la loi, il n'est pas justifié que la récidive puisse être réglée différemment selon les communes.

Par ailleurs, la question se pose de savoir comment une commune pourra être à même de décider qu'il y a une récidive si l'infraction initiale a été commise sur le territoire d'une autre commune.

Plutôt que de laisser cette question à la libre appréciation des autorités communales, il convient que la loi fixe les règles applicables en matière de récidive.

(telle que celle de pratiquer la discrimination) est poursuivie par la personne en contravention.

Le renvoi à l'équité peut toutefois se justifier sur base de l'application du principe de proportionnalité qui permet à l'autorité administrative de moduler l'amende en fonction de la gravité des faits.

Néanmoins, il est vrai que l'utilisation des termes «*ex aequo et bono*», accolés à l'édiction d'une amende fixe, est malheureuse d'un point de vue légistique (...).

Ondanks de uitleg van de gemachtigde van de minister, blijkt zowel uit de tekst van het ontworpen amendement als uit de bijgaande rechtvaardiging en de kennisgeving aan de Ministerraad, dat de bedoeling van de steller van het ontwerp er wel degelijk in bestaat een vast bedrag voor de administratieve boete vast te stellen, in voorkomend geval verhoogd in geval van herhaling van het strafbare feit. Hieruit volgt dat de woorden «*ex aequo et bono*» dienen te vervallen.

3. Meer fundamenteel doet de ontworpen bepaling de volgende vragen rijzen.

3.1. Hoe vaststellen dat er recidive is zonder een termijn te bepalen ?

De gemachtigde ambtenaar wijst op dit punt op het volgende :

«L'absence de délai entre les deux cas de transgression n'est pas interdite. Bien au contraire, on distingue usuellement deux cas de récidive (Chr. HENNEAU et J. VERHAEGEN, o.c., pp. 409-410, n° 503), à savoir la récidive temporaire (le deuxième fait doit intervenir dans un certain délai) et la récidive perpétuelle (le délai entre les deux faits est indifférent (voy. les articles 54 et 56, alinéa 1^{er}, du Code pénal)).

Toutefois, dans la rigueur des principes, il y a lieu de rappeler que les principes généraux de droit pénal ne s'appliquent pas aux amendes administratives. À l'aune des principes généraux de droit administratif et de l'autonomie communale, il apparaît que chaque commune pourra édicter dans son règlement communal un délai de récidive, en se référant le cas échéant, aux articles 54 et suivants du Code pénal.»

Gelet op de aanleiding tot de boete en op de omstandigheid dat het bedrag ervan eenvormig door de wet wordt bepaald, is het niet gerechtvaardigd dat herhaling van het strafbare feit naargelang de gemeenten verschillend kan worden behandeld.

Voorts rijst de vraag hoe een gemeente kan uitmaken of er van herhaling sprake is indien het oorspronkelijke strafbare feit is gepleegd op het grondgebied van een andere gemeente.

De regels toepasselijk op recidive moeten bij wet worden vastgesteld, in plaats van de gemeentelijke overheden deze aangelegenheid vrij te laten beoordelen.

3.2. Dans le silence du dispositif en projet, quelle sera l'autorité compétente pour infliger l'amende, et selon quelle procédure ?

La déléguée de la ministre expose ce qui suit :

«Dans la mesure où cette infraction devra faire l'objet d'une modification du règlement de police, au niveau de la commune, l'amende sera infligée selon les règles et par les autorités visées par la loi du 13 mai 1999 relative aux sanctions administratives dans les communes (M.B., 10 juin 1999).

Comme c'est la loi qui fixe le niveau de l'amende, le Conseil ne peut pas prévoir d'autre peine que celles-ci (article 119bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, nouveau de la nouvelle loi communale). Compte tenu de la modération de l'amende, celle-ci sera certainement «proportionnée à la gravité des faits» (article 119bis, § 5). Il est en outre tenu compte de la récidive. Les infractions seront constatées par procès-verbal par un fonctionnaire de police ou par un agent auxiliaire de police. Dans la mesure où il ne s'agira pas d'une infraction pénale, l'original du procès-verbal ne sera pas envoyé au procureur du Roi. Seul l'original du procès-verbal sera envoyé, et uniquement au fonctionnaire (article 119bis, § 7). Lorsque le fonctionnaire décide qu'il y a lieu d'entamer la procédure administrative, il communique au contrevenant, par lettre recommandée à la poste, l'ensemble des éléments visés par l'article 119bis, § 9, alinéa 1^{er}, de la nouvelle loi communale. Il détermine le jour où le contrevenant est invité à exposer oralement sa défense. Le contrevenant a la possibilité d'exposer par écrit, par lettre recommandée à la poste, ses moyens de défense dans un délai de quinze jours à compter du jour de la notification de la lettre recommandée, et il a à cette occasion le droit de demander au fonctionnaire la présentation orale de sa défense.

À l'échéance du délai prérappelé ou avant l'échéance de ce délai, lorsque le contrevenant signifie ne pas contester les faits ou, le cas échéant, après la défense orale de l'affaire par le contrevenant ou son conseil, le fonctionnaire peut imposer les amendes administratives prévues par l'ordonnance de police. Cette décision est notifiée au contrevenant par lettre recommandée. Le fonctionnaire ne peut imposer une amende administrative à l'échéance d'un délai de six mois, à compter du jour où le fait est commis, les éventuelles procédures de recours non comprises.

La décision d'imposer une amende administrative a force exécutoire à l'échéance du délai d'un mois à compter du jour de sa notification, sauf en cas d'appel (article 119bis, § 11). La commune, en cas de non-imposition d'une amende administrative, ou le contrevenant peut introduire un recours par requête écrite auprès du Tribunal de police dans le mois de la notification de la décision. La procédure est visée par l'article 119bis, § 12.»

Cette réponse génère deux questions : pourquoi confier cette mission aux communes ? D'où peut-on déduire l'obligation des communes d'adopter un règlement en la matière ?

3.2. Als het ontworpen dispositief niets vermeldt, is het de vraag welke overheid bevoegd zal zijn om de boete op te leggen en volgens welke procedure.

De gemachtigde van de minister zet het volgende uiteen :

«Dans la mesure où cette infraction devra faire l'objet d'une modification du règlement de police, au niveau de la commune, l'amende sera infligée selon les règles et par les autorités visées par la loi du 13 mai 1999 relative aux sanctions administratives dans les communes (M.B., 10 juin 1999).

Comme c'est la loi qui fixe le niveau de l'amende, le Conseil ne peut pas prévoir d'autre peine que celles-ci (article 119bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, nouveau de la nouvelle loi communale). Compte tenu de la modération de l'amende, celle-ci sera certainement «proportionnée à la gravité des faits» (article 119bis, § 5). Il est en outre tenu compte de la récidive. Les infractions seront constatées par procès-verbal par un fonctionnaire de police ou par un agent auxiliaire de police. Dans la mesure où il ne s'agira pas d'une infraction pénale, l'original du procès-verbal ne sera pas envoyé au procureur du Roi. Seul l'original du procès-verbal sera envoyé, et uniquement au fonctionnaire (article 119bis, § 7). Lorsque le fonctionnaire décide qu'il y a lieu d'entamer la procédure administrative, il communique au contrevenant, par lettre recommandée à la poste, l'ensemble des éléments visés par l'article 119bis, § 9, alinéa 1^{er}, de la nouvelle loi communale. Il détermine le jour où le contrevenant est invité à exposer oralement sa défense. Le contrevenant a la possibilité d'exposer par écrit, par lettre recommandée à la poste, ses moyens de défense dans un délai de quinze jours à compter du jour de la notification de la lettre recommandée, et il a à cette occasion le droit de demander au fonctionnaire la présentation orale de sa défense.

À l'échéance du délai prérappelé ou avant l'échéance de ce délai, lorsque le contrevenant signifie ne pas contester les faits ou, le cas échéant, après la défense orale de l'affaire par le contrevenant ou son conseil, le fonctionnaire peut imposer les amendes administratives prévues par l'ordonnance de police. Cette décision est notifiée au contrevenant par lettre recommandée. Le fonctionnaire ne peut imposer une amende administrative à l'échéance d'un délai de six mois, à compter du jour où le fait est commis, les éventuelles procédures de recours non comprises.

La décision d'imposer une amende administrative a force exécutoire à l'échéance du délai d'un mois à compter du jour de sa notification, sauf en cas d'appel (article 119bis, § 11). La commune, en cas de non-imposition d'une amende administrative, ou le contrevenant peut introduire un recours par requête écrite auprès du Tribunal de police dans le mois de la notification de la décision. La procédure est visée par l'article 119bis, § 12.»

Dat antwoord doet twee vragen rijzen : waarom die taak opdragen aan de gemeenten ? Waaruit kan worden afgeleid dat de gemeenten een reglement terzake moeten uitvaardigen ?

La déléguée de la ministre explique ce qui suit :

«L'obligation des communes d'adopter un règlement en la matière découle de la nouvelle loi communale et de la nature de la contravention. Seules les autorités communales disposent des moyens concrets pour vérifier si ces contraventions sont commises. Le législateur, lorsqu'il a adopté la loi du 13 mai 1999, a entendu soustraire certaines infractions à la procédure pénale et les sanctionner par la voie de l'amende administrative, souvent plus efficace les concernant. C'est la même volonté qui anime l'auteur du texte. Toutefois, l'auteur du texte reconnaît que l'obligation des communes d'adapter leurs règlements de police pourrait faire l'objet d'une disposition spécifique dans le texte en projet.»

Il convient de rappeler que l'article 119*bis* de la Nouvelle loi communale confère aux conseils communaux le pouvoir d'établir ou non, dans le cadre de l'autonomie communale consacrée par l'article 138 de la Constitution, des sanctions administratives contre les infractions à leurs règlements ou ordonnances.

Le mécanisme ainsi mis en place par cet article 119*bis* s'inscrit donc dans un tout autre contexte que celui envisagé par la disposition en projet, à savoir l'infliction obligatoire d'une sanction administrative en cas de manquement à une loi.

Il ne suffit donc pas, comme le fait le commentaire de l'amendement, de renvoyer à l'article 119*bis* de la Nouvelle loi communale pour en déduire que les communes devraient, en l'absence de toute disposition expresse en ce sens, «apporter les modifications nécessaires à leur règlement de police» et appliquer, en conséquence, le mécanisme prévu par cet article 119*bis*.

Les lois qui instaurent des sanctions administratives en cas de manquement à leurs dispositions ⁽⁴⁾, fixent généralement la procédure à suivre en la matière, désignent les fonctionnaires ou organes chargés d'appliquer ces sanctions et précisent les voies de recours.

La disposition en projet doit donc être complétée afin de fixer le régime applicable à la sanction administrative qu'elle instaure.

Si l'intention de l'auteur du projet est bien de confier cette tâche aux communes, qui interviendraient dès lors en tant qu'autorités déconcentrées, cette intention doit être clairement

⁽⁴⁾ Voir, notamment : la loi du 30 juin 1971 relative aux amendes administratives applicables en cas d'infraction à certaines lois sociales; la loi du 15 avril 1994 relative à la protection de la population et de l'environnement contre les dangers résultant des rayonnements ionisants et relative à l'Agence fédérale de contrôle nucléaire; la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers; la loi du 21 décembre 1998 relative à la sécurité lors des matches de football; la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et en réassurances et à la distribution d'assurances; ...

De gemachtigde van de minister heeft de volgende uitleg gegeven :

«L'obligation des communes d'adopter un règlement en la matière découle de la nouvelle loi communale et de la nature de la contravention. Seules les autorités communales disposent des moyens concrets pour vérifier si ces contraventions sont commises. Le législateur, lorsqu'il a adopté la loi du 13 mai 1999, a entendu soustraire certaines infractions à la procédure pénale et les sanctionner par la voie de l'amende administrative, souvent plus efficace les concernant. C'est la même volonté qui anime l'auteur du texte. Toutefois, l'auteur du texte reconnaît que l'obligation des communes d'adapter leurs règlements de police pourrait faire l'objet d'une disposition spécifique dans le texte en projet.»

Wederom valt op te merken dat artikel 119*bis* van de Nieuwe Gemeentewet aan de gemeenteraden de bevoegdheid verleent om, in het kader van de gemeentelijke autonomie, die verankerd is in artikel 138 van de Grondwet, al dan niet administratieve sancties te stellen op overtredingen van hun reglementen en verordeningen.

Het aldus bij dat artikel 119*bis* ingevoerde mechanisme past dus in een totaal andere context dan die welke men in de ontworpen bepaling op het oog heeft, namelijk de verplichting om een administratieve sanctie op te leggen als een wet wordt overtreden.

Het is dus niet voldoende, zoals in de bespreking van het amendement, te verwijzen naar artikel 119*bis* van de Nieuwe Gemeentewet om daaruit af te leiden dat de gemeenten, bij ontstentenis van enige uitdrukkelijke bepaling in die zin, «de nodige wijzigingen moeten aanbrengen aan hun politiereglement» en bijgevolg het mechanisme van dat artikel 119*bis* moeten toepassen.

In de wetten waarbij administratieve sancties worden gesteld op overtreding van de bepalingen ervan ⁽⁴⁾ wordt doorgaans de daarbij te volgen werkwijze bepaald, worden de ambtenaren of organen aangewezen die deze sancties moeten toepassen en worden de rechtsmiddelen vermeld.

De ontworpen bepaling moet dus zo worden aangevuld dat erin wordt vastgesteld welke regeling van toepassing is op de administratieve sanctie die ze invoert.

Als het de bedoeling is van de steller van het ontwerp om die taak werkelijk toe te vertrouwen aan de gemeenten, die bijgevolg als gedeconcentreerde overheidsinstanties zouden

⁽⁴⁾ Zie inzonderheid : de wet van 30 juni 1971 betreffende de administratieve geldboeten toepasselijk in geval van inbreuk op sommige sociale wetten; de wet van 15 april 1994 betreffende de bescherming van de bevolking en van het leefmilieu tegen de uit ioniserende stralingen voortspruitende gevaren en betreffende het Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle; de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten; de wet van 21 december 1998 betreffende de veiligheid bij voetbalwedstrijden; de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

exprimée dans le texte et il convient de veiller à la bonne articulation de l'amende administrative envisagée avec le mécanisme général d'infliction des amendes administratives par les autorités communales en application de l'article 119bis de la nouvelle loi communale.

Article 2 du second projet (Constitution, article 78)

Concernant l'état des lieux

Invitée à préciser ce qu'il adviendrait des conséquences attachées à l'absence d'état des lieux d'entrée lorsque la loi nouvelle sera entrée en vigueur, la déléguée de la ministre a précisé ce qui suit :

«Il se peut que, contrairement au prescrit légal (parce qu'elles l'oublient ou à cause de réticences dolosives), les parties ne réalisent pas d'état des lieux d'entrée. Dans cette hypothèse, il convient de conserver les conséquences attachées aujourd'hui à l'absence d'état des lieux d'entrée.»

Dans ces conditions, il est permis de se demander quelle est l'utilité de rendre obligatoire ces formalités qui peuvent s'avérer relativement coûteuses.

Il est vrai que le commentaire de la disposition en projet impose d'annexer l'état des lieux au bail écrit en vue de procéder à son enregistrement qui constitue une formalité obligatoire. Cette précision ne figure toutefois pas dans la disposition en projet.

Le Conseil d'État se demande par ailleurs si l'avenant à l'état des lieux qui peut être établi en vertu de l'article 1730, § 2, du Code civil ne doit pas, lui aussi, être soumis à l'enregistrement.

Article 3 du second projet (Constitution, article 78)

Normes régionales et réparations locatives

1. Il ressort de la manière dont le texte est modifié que l'intention de l'auteur du projet est que les conditions minimales que doit remplir un bien loué au regard des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, restent fixées par le Roi⁽⁵⁾ et que ces conditions minimales ainsi fixées devront, notamment en application du nouvel alinéa inséré

⁽⁵⁾ Voir les alinéas 1^{er} et 3 du texte actuel de l'article 2 de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer, devenant les alinéas 3 et 4 du paragraphe 1^{er} de ce même article. Voir également l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

optreden, moet die bedoeling duidelijk worden vermeld in de tekst en moet erop toegezien worden dat de geplande administratieve boete goed is afgestemd op het algemene mechanisme van het opleggen van administratieve boetes door de gemeentelijke overheidsinstanties met toepassing van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet.

Artikel 2 van het tweede ontwerp (Grondwet, artikel 78)

De plaatsbeschrijving

Op het verzoek om te verduidelijken wat de gevolgen zullen zijn van het gebrek aan een plaatsbeschrijving wanneer de nieuwe wet in werking zal zijn getreden, heeft de gemachtigde van de minister het volgende geantwoord :

«Il se peut que, contrairement au prescrit légal (parce qu'elles l'oublient ou à cause de réticences dolosives), les parties ne réalisent pas d'état des lieux d'entrée. Dans cette hypothèse, il convient de conserver les conséquences attachées aujourd'hui à l'absence d'état des lieux d'entrée.»

Met dat alles kan men zich afvragen wat het nut is die vormvoorschriften, die vrij duur kunnen uitvallen, verplicht te stellen.

In de bespreking van de ontworpen bepaling staat weliswaar dat de plaatsbeschrijving bij de schriftelijke huurovereenkomst moet worden gevoegd, zodat de plaatsbeschrijving kan worden geregistreerd, wat een verplicht vormvoorschrift is. Die precisering staat echter niet in de ontworpen bepaling.

De Raad van State vraagt zich bovendien af of het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving, dat krachtens artikel 1730, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, kan worden opgemaakt niet ook moet worden geregistreerd.

Artikel 3 van het tweede ontwerp (Grondwet, artikel 78)

Gewestelijke normen en herstellingen ten laste van de huurder

1. Uit de manier waarop de tekst wordt gewijzigd blijkt dat het de bedoeling van de steller van het ontwerp is dat de Koning⁽⁵⁾ de minimumvoorwaarden blijft bepalen waaraan een verhuurd goed uit het oogpunt van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid moet beantwoorden en dat die aldus vastgestelde minimum-

⁽⁵⁾ Zie het eerste en het derde lid van de huidige tekst van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 op de huishuur, die het derde en het vierde lid van paragraaf 1 van datzelfde artikel worden. Zie ook het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

par l'article 3, 2°, du projet, dans l'article 2, § 1^{er}, nouveau, de la loi du 20 février 1991, précitée, comprendre les normes minimales communes de qualité prévues dans les réglementations adoptées en cette matière par chacune des régions.

Toutefois, selon les dernières explications de la déléguée de la ministre :

«Le but du gouvernement n'est pas de compiler les normes minimales communes pour les refondre dans un seul texte car l'effet serait contreproductif. En effet, puisque ces compétences sont désormais partagées entre l'état fédéral (AR du 8/7/1997) et les régions (via les codes régionaux du logement), il s'est révélé impossible d'établir un dénominateur commun qui soit d'un niveau acceptable.

Dès lors, après concertation avec les entités fédérées, il a été décidé que la mesure nécessaire n'était pas de modifier l'AR de 1997 en y incluant les normes de chaque région mais bien de renvoyer vers celles-ci à condition bien entendu qu'elles ne soient pas inférieures à celles fixées par ledit AR.

La question de savoir qui fera le travail de synthèse ne se pose pas dans la mesure où les mesures sont ANNEXEES au bail. Les autorités régionales pourront donc fournir une annexe standard. En outre, (...) il n'est pas impossible que lesdites normes puissent être intégrées dans la brochure éditée par le SPF Justice et ce, sur base d'un protocole de coopération à définir avec les régions.»

Il résulte de ces explications que l'article 3, 2°, du projet doit être omis.

Si telle n'était pas l'option retenue, se poserait le problème de la répartition de la compétence entre le législateur fédéral et les régions.

Compte tenu du délai imparti et en l'absence de plus amples explications sur ce point, le Conseil d'État n'a pas examiné cette question.

2. Selon le paragraphe 2 en projet, de l'article 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (article 3, 3°, du projet), le bailleur serait tenu, «par l'application des articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil (...) de «toutes les réparations autres que les réparations locatives»».

Selon le commentaire de la modification projetée, l'intention de l'auteur du projet est de rendre impératifs les articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil, afin de mieux encadrer les droits et devoirs du propriétaire et du locataire, en matière de travaux, dans un bien loué.

Sans doute convient-il, pour comprendre la portée de la disposition en projet, de se référer à l'article 12 de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer qui précise que «sauf si

voorwaarden, inzonderheid met toepassing van het nieuwe lid dat bij artikel 3, 2°, van het ontwerp in het nieuwe artikel 2, § 1, van de voormelde wet van 20 februari 1991 wordt ingevoegd, de gemeenschappelijke, minimale kwaliteitsnormen moeten omvatten voorgeschreven in de regelgeving die elk gewest ter zake heeft uitgevaardigd.

De recentste uitleg van de gemachtigde van de minister luidt aldus :

«Le but du gouvernement n'est pas de compiler les normes minimales communes pour les refondre dans un seul texte car l'effet serait contreproductif. En effet, puisque ces compétences sont désormais partagées entre l'état fédéral (AR du 8/7/1997) et les régions (via les codes régionaux du logement), il s'est révélé impossible d'établir un dénominateur commun qui soit d'un niveau acceptable.

Dès lors, après concertation avec les entités fédérées, il a été décidé que la mesure nécessaire n'était pas de modifier l'AR de 1997 en y incluant les normes de chaque région mais bien de renvoyer vers celles-ci à condition bien entendu qu'elles ne soient pas inférieures à celles fixées par ledit AR.

La question de savoir qui fera le travail de synthèse ne se pose pas dans la mesure où les mesures sont ANNEXEES au bail. Les autorités régionales pourront donc fournir une annexe standard. En outre, (...) il n'est pas impossible que lesdites normes puissent être intégrées dans la brochure éditée par le SPF Justice et ce, sur base d'un protocole de coopération à définir avec les régions.»

Uit die uitleg blijkt dat artikel 3, 2°, van het ontwerp moet vervallen.

Zo niet rijst het probleem van de verdeling van de bevoegdheid tussen de federale wetgever en de gewesten.

Gelet op de toegemeten termijn en bij gebrek aan nadere uitleg in dezen, heeft de Raad van State die zaak niet onderzocht.

2. Volgens de ontworpen paragraaf 2 van artikel 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 3, 3°, van het ontwerp) zou de huurder «met toepassing van de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek (...) gehouden (zijn) tot alle herstellingen, andere dan de herstellingen die ten laste van de huurder komen».

Luidens de bespreking van de geplande wijziging is het de bedoeling van de steller van het ontwerp de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek van dwingende aard te maken om de rechten en plichten van de eigenaar en de huurder inzake werkzaamheden in een verhuurd goed beter te regelen.

Om de strekking van de ontworpen bepaling te begrijpen moet wellicht verwezen worden naar artikel 12 van de woninghuurwet van 20 februari 1991, luidende : «Behalve als zij er

elles en disposent autrement, les règles mises en place par la présente section sont impératives».

L'attention de l'auteur du projet est toutefois attirée sur ce que le simple renvoi à l'article 1754 du Code civil maintient la faculté pour les parties de recourir à des clauses contraires à cet article, pour déterminer les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu.

Si l'intention de l'auteur du projet est qu'il ne puisse pas être dérogé, par le biais de l'article 1754 du Code civil, à l'arrêté royal déterminant les travaux à charge du propriétaire, cette intention doit être clairement exprimée dans le texte en projet.

3. Le projet de loi habilite le Roi à définir les travaux relevant de certaines réparations.

À ce sujet, la déléguée de la ministre expose ce qui suit :

«Dans le projet de loi, il est désormais prévu que le Roi pourra définir certaines réparations déterminées comme étant des réparations locatives. Il n'est donc pas question de soustraire à la jurisprudence le soin de déterminer ce que sont les réparations locatives, mais de permettre au Roi d'apporter les tempéraments, précisions et corrections nécessaires dans certains cas bien déterminés.

Il va de soi que le Roi usera de cette faculté avec la plus grande prudence. Il évitera par exemple de donner un effet rétroactif à Ses décisions concernant certaines réparations locatives, notamment pour éviter d'intervenir ex officio dans un litige déjà pendant devant une juridiction.»

Contrairement à ce que laisse entendre cette réponse, les «travaux» qu'ils appartient au Roi de définir⁽⁶⁾ semblent, dans le texte en projet, viser les travaux auxquels le bailleur est tenu, à savoir, «toutes les réparations autres que les réparations locatives».

Si l'intention de l'auteur du projet est au contraire de permettre au Roi d'établir une liste des réparations locatives, le texte en projet doit être revu pour exprimer clairement cette intention.

De façon plus fondamentale, se pose la question de savoir comment combiner la liste des réparations locatives ainsi fixées par le Roi avec un texte de valeur législative, à savoir l'article 1754 du Code civil, qui énumère lui aussi une liste des réparations locatives et renvoie, pour le surplus, à l'usage des lieux.

⁽⁶⁾ Le terme «travaux» est ambigu par rapport à celui de «réparations (locatives ou autres)» utilisé dans le Code civil et dans le texte en projet.

anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht».

De aandacht van de steller van het ontwerp wordt er evenwel op gevestigd dat loutere verwijzing naar artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid voor de partijen openlaat om hun toevlucht te nemen tot bedingen die anders luiden dan dat artikel, om de herstellingen ten laste van de huurder te bepalen, of de geringe onderhoudsherstellingen waartoe de huurder gehouden is.

Indien het de bedoeling is van de steller van het ontwerp dat niet via artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek afgeweken kan worden van het koninklijk besluit tot vaststelling van de werkzaamheden ten laste van de eigenaar, moet zulks uitdrukkelijk gesteld worden in de ontworpen tekst.

3. Het wetsontwerp machtigt de Koning om uit te maken welke werkzaamheden onder bepaalde herstellingen vallen.

In dat verband stelt de gemachtigde van de minister het volgende :

«Dans le projet de loi, il est désormais prévu que le Roi pourra définir certaines réparations déterminées comme étant des réparations locatives. Il n'est donc pas question de soustraire à la jurisprudence le soin de déterminer ce que sont les réparations locatives, mais de permettre au Roi d'apporter les tempéraments, précisions et corrections nécessaires dans certains cas bien déterminés.

Il va de soi que le Roi usera de cette faculté avec la plus grande prudence. Il évitera par exemple de donner un effet rétroactif à Ses décisions concernant certaines réparations locatives, notamment pour éviter d'intervenir ex officio dans un litige déjà pendant devant une juridiction.»

In tegenstelling tot de indruk die door dit antwoord gewekt wordt, lijken de «werkzaamheden» die de Koning behoort vast te stellen⁽⁶⁾ in de ontworpen regeling te slaan op de werkzaamheden waartoe de verhuurder gehouden is, namelijk «alle herstellingen, andere dan de herstellingen die ten laste van de huurder komen».

Indien het daarentegen de bedoeling is van de steller van het ontwerp de Koning armslag te geven voor het opmaken van een lijst met herstellingen die ten laste van de huurder vallen, moet de ontworpen regeling herzien worden om die bedoeling duidelijk kenbaar te maken.

Een fundamentele vraag is hoe een aldus door de Koning vastgestelde lijst met herstellingen ten laste van de huurder zich kan verdragen met een tekst die de waarde heeft van een wet, namelijk artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, waarin ook een lijst met herstellingen ten laste van de huurder wordt gegeven, en waarin bovendien verwezen wordt naar het plaatselijk gebruik.

⁽⁶⁾ De term «werkzaamheden» is dubbelzinnig vergeleken bij de term «herstellingen (die ten laste van de huurder vallen of andere)», gebruikt in het Burgerlijk Wetboek en in de ontworpen regeling.

4. Selon le texte en projet, la liste des travaux définis par le Roi doit impérativement être annexée au bail. La question se pose dès lors de savoir si la liste ainsi définie par le Roi trouvera ou non à s'appliquer aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la disposition en projet et quel sera le sort des stipulations contractuelles qui auraient été convenues par les parties, sous l'empire de la loi ancienne, lorsque les articles 1720, 1754 et 1755 du Code civil n'avaient que valeur supplétive.

Article 4 du second projet (Constitution, article 78)

Concernant la copie compréhensible des dispositions inventoriées

1. Le texte en projet se réfère à une «copie compréhensible» de dix matières énumérées dans le texte ⁽⁷⁾.

Le terme «compréhensible» est trop général que pour être assorti d'effets de droit. Plus fondamentalement, se pose la question de savoir quelles conséquences seront attachées à une annexe jointe au bail qui serait considérée comme «non compréhensible» par le juge en cas de litige ou qui s'écarterait de la législation applicable dans ces diverses matières.

2. La question se pose également de savoir à qui incombe l'établissement de cette copie compréhensible.

Le texte en projet laisse cette question sans réponse. Le commentaire de l'article renvoie à cet égard à un travail de vulgarisation accompli par le SPF Justice dans une brochure relative à la loi sur les loyers.

Si l'intention de l'auteur du projet est donc de permettre aux bailleurs de joindre au contrat de bail une annexe préalablement mise à leur disposition par l'autorité, il convient de le préciser dans le texte.

En tout état de cause, pour certaines des matières énumérées dans la disposition en projet, une telle obligation ne peut pas être imposée aux bailleurs qui ne peuvent être tenus à établir une synthèse «compréhensible» de la législation. Il serait en effet anormal d'imposer aux parties un travail de vulgarisation des législations en vigueur dont on ne saurait sous-estimer la difficulté et qui sera source de contentieux. Cette mission de diffusion de la connaissance du droit incombe au premier chef aux autorités administratives qui ne peuvent l'abandonner aux lumières des parties au contrat.

⁽⁷⁾ Le Conseil d'État relève que parmi ces dix matières sont mentionnées les normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité édictées par les régions mais pas celles arrêtées par l'autorité fédérale dans le cadre de ses compétences propres (voir à cet égard, l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité).

4. Luidens de ontworpen tekst moet de lijst met de door de Koning bepaalde werkzaamheden verplicht bij de huur-overeenkomst worden gevoegd. De vraag rijst dan ook of de aldus door de Koning vastgestelde lijst al of niet van toepassing zal zijn op huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding van de ontworpen bepaling, en hoe het zit met contractuele bedingen die door de partijen overeengekomen zouden zijn onder de gelding van de vroegere wet, toen de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek slechts suppletief waren.

Artikel 4 van het tweede ontwerp (Grondwet, artikel 78)

De begrijpelijke kopie van de geïnventariseerde bepalingen

1. In de ontworpen regeling is er sprake van een «begrijpelijke kopie» van tien materies opgesomd in de regeling ⁽⁷⁾.

De term «begrijpelijk» is te vaag om rechtsgevolgen te kunnen hebben. Een fundamentele vraag is wat de gevolgen zullen zijn wanneer een bijlage bij de huurovereenkomst als «niet begrijpelijk» zou worden beschouwd door de rechter bij een geschil, of wanneer deze zou afwijken van de wetgeving die in die verschillende materies van toepassing is.

2. De vraag rijst ook wiens taak het zal zijn die begrijpelijke kopie op te maken.

De ontworpen regeling biedt daarop geen antwoord. In de bespreking van het artikel wordt in dat verband verwezen naar het vulgarisatiewerk verricht door de FOD Justitie in een brochure over de huurwet.

Indien het dus de bedoeling is van de steller van het ontwerp de verhuurders de mogelijkheid te bieden bij de huurovereenkomst een bijlage te voegen die vooraf te hunner beschikking is gesteld door de overheid, moet zulks in de tekst worden gepreciseerd.

Hoe dan ook, voor een aantal van de materies die opgesomd zijn in de ontworpen bepaling, mag zulk een verplichting niet opgelegd worden aan de verhuurders, die niet verplicht kunnen worden een «begrijpelijke» samenvatting te maken van de wetgeving. Het zou immers abnormaal zijn de partijen op te leggen de geldende wetgeving te vulgariseren, wat bijzonder moeilijk is en aanleiding zal geven tot geschillen. Het verspreiden van kennis omtrent het recht is in de eerste plaats de taak van de administratieve overheden, die deze niet kunnen overlaten aan de inzichten van de partijen bij een overeenkomst.

⁽⁷⁾ De Raad van State wijst erop dat als behorende tot die tien aangelegenheden vermeld worden de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, die door de gewesten uitgevaardigd worden, maar niet de aangelegenheden die door de federale overheid worden vastgesteld in het raam van haar eigen bevoegdheden (zie wat dat betreft het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid).

Au surplus, en ce qui concerne la synthèse de la législation régionale, le législateur fédéral ne peut imposer aux régions de l'élaborer.

À ce sujet, la déléguée de la ministre a indiqué que les autorités régionales pourraient fournir, à cet effet une annexe standard. Plutôt que de renvoyer à cette simple faculté, il conviendrait de conclure un accord de coopération avec les régions sur ce point.

3. Enfin, la référence sous une forme simplifiée dans un bail écrit conclu à un moment déterminé, à des normes qui peuvent évoluer, est de nature à figer, dans l'esprit des parties, l'état du droit, ce qui est erroné.

Article 5 (Constitution, article 78)

Garantie locative

1. Selon le commentaire de la disposition en projet, lorsque le locataire recourt à la seconde formule pour constituer la garantie locative, la banque ne pourra en aucun cas refuser cette garantie bancaire pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire.

L'emploi du mot «automatiquement» ne fait pas suffisamment ressortir qu'il s'agit d'une obligation dans le chef de l'institution financière dans laquelle le preneur a son compte. La disposition en projet ne règle par ailleurs pas les conséquences résultant du non-respect de cette obligation par ladite institution.

Plus fondamentalement, il appartient à l'auteur du projet de justifier l'admissibilité juridique d'un tel système qui, au demeurant, n'est pas clairement reproduit dans le dispositif.

2. Selon le commentaire de la disposition en projet, le nombre de mensualités sera équivalent à la durée du contrat de bail s'il s'agit d'un bail de trois ans ou moins.

Un tel système n'est pas reproduit expressément dans le dispositif.

Observation finale

Le texte néerlandais des projets et des commentaires des articles laisse à désirer du point de vue de la correction de la langue.

Bovendien kan de federale wetgever de gewesten niet opleggen de gewestelijke wetgeving samen te vatten.

Wat dat betreft heeft de gemachtigde van de minister geopperd dat de gewestelijke overheden daartoe een standaard-bijlage ter beschikking zouden kunnen stellen. In plaats van die loutere mogelijkheid te vermelden, dient in dezen met de gewesten een samenwerkingsakkoord te worden gesloten.

3. Ten slotte, wanneer in een schriftelijke huurovereenkomst die op een bepaald tijdstip is gesloten, in een vereenvoudigder vorm verwezen wordt naar regelgeving die kan evolueren, kan zulks bij de partijen overkomen alsof de stand van de wetgeving onveranderlijk is, wat fout is.

Artikel 5 (Grondwet, artikel 78)

De huurwaarborg

1. Luidens de bespreking van op de ontworpen bepaling kan de bank, wanneer de huurder gebruik maakt van de tweede formule om een huurwaarborg te stellen, in geen geval die bankwaarborg weigeren om redenen in verband met de solvabiliteit van de huurder.

Uit het gebruik van het woord «automatisch» blijkt onvoldoende dat het gaat om een verplichting voor de financiële instelling waarbij de huurder zijn rekening heeft. In de ontworpen bepaling worden overigens niet de gevolgen geregeld in het geval dat de genoemde instelling die verplichting niet nakomt.

Fundamenteleer nog is dat de steller van het ontwerp de juridische aanvaardbaarheid van zulk een systeem zal moeten wettigen, een systeem dat overigens niet duidelijk wordt uiteengezet in het dispositief.

2. Luidens de bespreking van de ontworpen bepaling zal het aantal maandelijkse afbetalingen gelijk zijn aan de duur van de huurovereenkomst wanneer het gaat om een huur-overeenkomst van drie jaar of minder.

Dat staat niet uitdrukkelijk in het dispositief.

Slotopmerking

De Nederlandse tekst van de ontwerpen en de artikelsgewijze besprekingen is ondermaats uit een oogpunt van correct taalgebruik.

La chambre était composée de

Messieurs

Y. KREINS, président de chambre,
Ph. QUERTAINMONT,
J. JAUMOTTE, conseillers d'État,

Madame

A.-C. VAN GEERSDAELE, greffier.

Le rapport a été présenté par M. J. REGNIER, premier auditeur chef de section.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

A.-C. VAN GEERSDAELE Y. KREINS

De kamer was samengesteld uit

de Heren

Y. KREINS, kamervoorzitter,
Ph. QUERTAINMONT,
J. JAUMOTTE, staatsraden,

Mevrouw

A.-C. VAN GEERSDAELE, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. REGNIER, eerste auditeur-afdelingshoofd.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. JAUMOTTE.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

A.-C. VAN GEERSDAELE Y. KREINS

PROJET DE LOI

ALBERT II, ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir,

SALUT.

Sur la proposition de Notre ministre de la Justice,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Notre ministre de la Justice est chargée de présenter, en Notre nom, aux Chambres législatives et de déposer à la Chambre des représentants, le projet de loi dont la teneur suit:

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 77 de la Constitution.

Art. 2

Dans le Code civil, Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, il est inséré un article 1^{er bis}, rédigé comme suit :

« Art. 1^{er bis}. — Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif, le montant du loyer.

La partie contractante la plus diligente pourra faute d'exécution dans les 8 jours d'une mise en demeure signifiée par voie recommandée ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le prescrit susvisé et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.

WETSONTWERP

ALBERT II, KONING DER BELGEN,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,

ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze minister van Justitie,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

Onze minister van Justitie is ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze naam aan de Wetgevende Kamers voor te leggen en bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen:

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 77 van de Grondwet.

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een artikel 1^{bis} ingevoegd, luidende:

«Art. 1^{bis}.— Elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet op schrift worden gesteld, dat afgezien van alle andere modaliteiten, het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de omschrijving van alle lokalen en delen van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn, het bedrag van de huur.

De meest gereede contracterende partij zal bij gebreke van uitvoering binnen de 8 dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt via een per post aangetekende brief of via deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig bovenbedoeld voorschrift en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

De bevoegdheid van de rechter is beperkt door het «voorafgaandelijk bestaan» van een mondelinge overeenkomst tussen de partijen.

Au plus tard 6 mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, le bail tombant sous les alinéas précédents sera écrit. ».

Art. 3

L'article 1714 du Code Civil est complété initialement comme suit : « Sauf dispositions légales contraires ».

Art. 4

Il est inséré un article 1714**bis** dans le code civil, libellé comme suit :

« L'article 1^{er} *bis* du Code civil, Livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, insérée par la loi du 20 février 1991, est applicable à la chambre destinée au logement d'un ou plusieurs étudiants.».

Donné à Bruxelles, le 26 janvier 2007

ALBERT

PAR LE ROI :

La ministre de la Justice,

Laurette ONKELINX

Uiterlijk 6 maanden na de inwerkingtreding van deze wet, zal de huurovereenkomst die onder de voorgaande leden valt geschreven zijn.».

Art. 3

Artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek wordt aanvankelijk aangevuld als volgt: « Behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen ».

Art. 4

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1714**bis** ingevoegd, luidende:

« Artikel 1**bis** van het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd door de wet van 20 februari 1991, is van toepassing op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten.».

Gegeven te Brussel, 26 januari 2007

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

De minister van Justitie,

Laurette ONKELINX