

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

10 DÉCEMBRE 1990

PROJET DE LOI

**visant à renforcer la protection
du logement familial**

AMENDEMENTS

N° 117 DE M. LAGASSE

Art. 2

A l'article 8 proposé, supprimer l'alinéa 3.

JUSTIFICATION

L'article proposé envisage le cas où, par accord du bailleur et du locataire, celui-ci s'engage à faire à ses frais des travaux déterminés. Que cet accord ait lieu à la conclusion du bail ou ultérieurement, il impliquera très vraisemblablement une réduction du loyer ou tout autre contrepartie en faveur du bailleur, au moins pendant un certain temps : on ne voit pas pourquoi le législateur déciderait d'autorité de quel genre de contrepartie il doit s'agir. Au maximum faudrait-il peut-être préciser qu'un tel accord est de nature à avoir une répercussion le jour où il y a une révision de loyer ? Mais peut-on penser qu'à ce moment le juge appelé à intervenir, en vertu de l'article 8, ne tiendra pas compte de cet élément ?

Voir :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N° 2 à 4 : Amendements.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

10 DECEMBER 1990

WETSONTWERP

**tot uitbreiding van de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN

N° 117 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**Het derde lid van het voorgestelde artikel 8
weglaten.**

VERANTWOORDING

Het voorgestelde artikel behandelt het geval waarin huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de huurder voor eigen rekening bepaalde werken zal uitvoeren. Meer dan waarschijnlijk zal een dergelijke overeenkomst, of ze nu samen met de huurovereenkomst of later wordt gesloten, tot gevolg hebben dat minstens voor een bepaalde tijd de huurprijs wordt verlaagd of aan de huurder een andere tegenprestatie wordt toegekend. Wij zien niet in waarom de wetgever eigenmachtig over de aard van de te leveren tegenprestatie zou moeten beslissen. Hoogstens zou hij misschien kunnen vermelden dat met een dergelijke overeenkomst rekening moet worden gehouden op het ogenblik dat de huurprijs wordt herzien. Het lijkt evenwel voor de hand te liggen dat een rechter wiens bemiddeling op grond van artikel 8 wordt ingeroepen, met een dergelijke factor rekening zal houden.

Zie :

- 1357 - 90 / 91 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N° 2 tot 4 : Amendementen.

N° 118 DE M. LAGASSE

Art. 2

Remplacer l'article 9 proposé par la disposition suivante :

« Art. 9. — *Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulser en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur, à titre gratuit ou à titre onéreux, est subrogé aux droits et aux obligations du bailleur si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation ou si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.* »

JUSTIFICATION

Le texte du projet semble vouloir, en ce qui concerne les droits qu'un locataire peut opposer à des tiers — il s'agit essentiellement d'un acquéreur — établir une distinction entre ce qui découle des règles insérées par les parties dans leur contrat et ce qui est un effet des dispositions légales résultant de la section II introduite dans le code civil par l'article 2 de la loi nouvelle. Le commentaire donné à l'article 9 semble confirmer que tel est bien le but des auteurs.

L'incertitude qui découlerait de pareille dualité de régime réjouira peut être ceux qui veulent multiplier les conflits à l'infini ! Ainsi donc, un locataire pourrait, malgré l'absence de date certaine, se maintenir dans les lieux et se prévaloir des règles énoncées aux articles 3 et suivants à introduire dans le code par la législation nouvelle (sauf à se voir donner congé par l'acquéreur selon un régime « amélioré » de l'article 3, § 2 !), mais il serait désarmé lorsqu'il s'agirait de se prévaloir de clauses du contrat imposant telle ou telle obligation au bailleur; l'acquéreur pourrait ignorer ces clauses, concernant par exemple la répartition des travaux d'entretien, de réparation, modernisation, reconstruction.

Il est vrai que le régime traditionnel de l'article 1743 qui fait dépendre la protection du locataire soit du hasard (décès de l'une des personnes ayant signé le contrat, ou mention du bail dans un acte authentique ...) soit de l'enregistrement avec paiement de droits élevés (bail de 9 ans) est peut satisfaisant et devrait être amélioré.

Sans doute doit-on admettre qu'un bailleur qui vend un bien donné en location sans informer l'acquéreur de l'existence du bail et lui faire reprendre les obligations qui en découlent (subrogation conventionnelle) engage sa responsabilité. Mais la question n'est pas tellement de chercher un responsable et de donner au locataire la possibilité de réclamer des dommages-intérêts : celui qui a pris un bien en location pour sa résidence principale doit pouvoir y rester jusqu'au terme (conventionnel ou légal) et donc opposer au tiers acquéreur les droits que le bail lui a concédés. Par ail-

N° 118 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het voorgestelde artikel 9 vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — *Zelfs wanneer de huurovereenkomst in de mogelijkheid tot uitzetting in geval van vervreemding van het verhuurde goed voorziet, treedt de verkrijger onder bezwarende titel of om niet in de rechten en plichten van de verhuurder indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening vóór de vervreemding werd gesloten of indien de huurder het gehuurde goed gedurende ten minste zes maanden bewoont.* »

VERANTWOORDING

Wat de rechten betreft die een huurder tegenover derden — meestal de verkrijger — kan invoeren, lijkt de tekst van het ontwerp een onderscheid te willen maken tussen de gevolgen van regels die door de partijen in de overeenkomst zijn opgenomen en de weerslag van de eigenlijke wettelijke bepalingen die voortvloeien uit artikel 2 van de nieuwe wet, dat een afdeling II in het Burgerlijk Wetboek invoegt. De commentaar bij artikel 9 lijkt te bevestigen dat dat inderdaad de bedoeling van de indieners van het ontwerp is.

Over de onzekerheid die een dergelijke tegenstrijdige regeling zou kunnen meebrengen, zullen waarschijnlijk alleen de voorstanders van nog meer eindeloze conflicten zich verheugen ! Zo zou een huurder ondanks het feit dat zijn overeenkomst geen vaste dagtekening heeft, het gehuurde goed kunnen blijven bewonen en zich daarvoor beroepen op de regels van de artikelen 3 en volgende die de nieuwe wet in het Burgerlijk Wetboek invoegt (wel kan zijn overeenkomst door de verkrijger worden opgezegd op grond van de « verbeterde » regeling van artikel 3, § 2). Hij staat evenwel weerloos wanneer hij de bepalingen van de overeenkomst zelf die aan de verhuurder bepaalde verplichtingen opleggen, wenst in te roepen; voor de verkrijger kunnen die bepalingen over bijvoorbeeld de verdeling van de kosten inzake onderhouds-, herstellings-, moderniserings- of verbouwwerkzaamheden immers onbekend zijn.

Nu is het inderdaad zo dat de gebruikelijke regeling van artikel 1743 tot gevolg heeft dat de bescherming van de huurder ofwel van het toeval afhangt (overlijden van een van de ondertekenaars van de overeenkomst of vermelding van de overeenkomst in een authentieke akte) ofwel van de vaste dagtekening, die gepaard gaat met hoge registratierechten (huurovereenkomst van 9 jaar). Het spreekt vanzelf dat een dergelijke regeling weinig bevrediging schenkt en moet worden verbeterd.

Weliswaar moet worden gesteld dat een verhuurder die een verhuurd goed verkoopt zonder de koper op de hoogte te brengen van de bestaande huurovereenkomst en hem de plichten die daaruit voortvloeien (indeplaatsstelling bij overeenkomst) niet laat overnemen, zijn aansprakelijkheid in de weegschaal legt. De vraag is evenwel niet zozeer wie aansprakelijk is, zodat de huurder schadevergoeding kan eisen. Belangrijk is dat wie een goed als hoofdverblijfplaats heeft gehuurd, er tot op het einde van de overeengekomen of wettelijke termijn kan blijven en dus tegenover derden

leurs, il faut éviter les clauses de style qui écarteraient cette protection.

En ce sens, pourquoi ne pas s'inspirer des solutions admises, depuis des années, dans la loi sur les baux commerciaux et dans la loi sur les baux ruraux ?

N° 119 DE M. LAGASSE

Art. 2

A l'article 9 proposé, remplacer l'intitulé « opposabilité » par « Transmission du bien loué ».

JUSTIFICATION

Par analogie avec le sous-titre précédant l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, qui figure à la section II bis.

N° 120 DE M. LAGASSE

Art. 2

A l'article 10 proposé, in fine du premier alinéa, remplacer les mots « trois mois de loyer » par les mots « neuf mois de loyer ».

JUSTIFICATION

Compte tenu de la durée du bail, de la durée que peut prendre une procédure judiciaire et de l'importance des dégâts locatifs que l'on peut être amené à constater après neuf ans, il ne paraît pas justifié d'imposer, pour la garantie en argent, un maximum de trois mois de loyer. Aussi bien, le texte du projet n'exclut pas que les contractants conviennent d'une garantie autre qu'une somme d'argent. Or, il nous semble préférable de favoriser les garanties en sommes d'argent, même relativement élevées, mais placées en tout cas en comptes bancaires et produisant des intérêts.

A. LAGASSE

(de koper) de rechten die de huurovereenkomst hem toekent, kan invoeren. Standaardvoorwaarden die afbreuk doen aan een dergelijke bescherming, moeten worden vermeden.

Waarom dan geen oplossing zoeken in een regeling die al jaren aanvaard wordt in de wet op de handelshuurovereenkomsten en in de wet op de landpacht ?

N° 119 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Bij het voorgestelde artikel 9, het opschrift « Tegenstelbaarheid » vervangen door het opschrift « Overdracht van het gehuurde goed ».

VERANTWOORDING

Naar analogie met de ondertitel die aan artikel 12 van de wet op de handelshuurovereenkomsten in afdeling II bis voorafgaat.

N° 120 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In het voorgestelde artikel 10, op de vijfde regel van het eerste lid, de woorden « drie maanden huur » vervangen door de woorden « negen maanden huur ».

VERANTWOORDING

Gezien de looptijd van de huurovereenkomst, de tijd die een rechtszaak kan aanslepen en de omvang van de huurschade die na negen jaar aan het licht kan komen, lijkt het niet gewettigd voor de waarborg in geld een maximumbedrag van drie maanden huur op te leggen. Het ontwerp sluit overigens niet uit dat de partijen een andere waarborg dan een geldbedrag aanvaarden. Het lijkt ons echter verkieslijk waarborgen in geldbedragen, zelfs als ze vrij hoog zijn, aan te moedigen, die dan wel op een bankrekening worden geplaatst en rente opbrengen.