

## Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

8 JANVIER 1991

### PROJET DE LOI

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

#### AMENDEMENTS

au texte adopté par la Commission  
(Doc. n° 1357/10)

N° 170 DE M. LAGASSE

#### Art. 2

**A l'article 1<sup>er</sup> proposé, § 1<sup>er</sup>, compléter le premier alinéa par ce qui suit :**

*« ou à la résidence principale de sous-locataires ».*

#### JUSTIFICATION

Il arrive qu'un bien, qui le plus souvent comporte plusieurs logements, soit pris en location par un preneur (éventuellement une société ou une autre personne morale) avec l'intention de sous-louer tout ou partie des logements à des sous-locataires qui y fixeront leur résidence principale. Si le bailleur a marqué son accord avec cette destination, on ne voit pas pourquoi la réglementation nouvelle ne devrait pas s'appliquer.

*Voir :*

**1357 - 90 / 91 :**

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 9 : Amendements.
- N° 10 : Rapport.

## Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

8 JANUARI 1991

### WETSONTWERP

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

#### AMENDEMENTEN

op de tekst aangenomen door de Commissie  
(Stuk n° 1357/10)

N° 170 VAN DE HEER LAGASSE

#### Art. 2

**In het voorgestelde artikel 1, § 1, eerste lid, vóór het woord « bestemt » de woorden « of tot de hoofdverblijfplaats van onderhuurders » invoegen.**

#### VERANTWOORDING

Het gebeurt dat een huurder (eventueel een vennootschap of een andere rechtspersoon) die een goed huurt dat meestal verscheidene woningen omvat, de bedoeling heeft het geheel of een gedeelte van de woningen in onderhuur te geven aan onderhuurders die er hun hoofdverblijfplaats zullen vestigen. Indien de verhuurder voor die bestemming zijn toestemming heeft gegeven, valt niet in te zien waarom de nieuwe regelgeving niet zou moeten worden toegepast.

*Zie :*

**1357 - 90 / 91 :**

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 9 : Amendementen.
- N° 10 : Verslag.

N° 171 DE M. LAGASSE

Art. 2

**Supprimer l'article 2 proposé.**

JUSTIFICATION

Des explications données en commission, il ressort que ce texte, dans l'intention de ses auteurs, ne crée pas une obligation particulière du bailleur, qui viendrait compléter celle qui est énoncée à l'article 1720 du Code civil et aurait le caractère impératif prévu à l'article 12 du titre I du projet. Il en ressort également qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une condition de validité du contrat, laquelle pourrait éventuellement se concevoir si l'on voulait éviter qu'on mette sur le marché locatif des immeubles sources de dangers ou d'insalubrité.

On ne voit pas, dès lors, quelle signification juridique pourrait avoir une proclamation de ce genre.

N° 172 DE M. LAGASSE

Art. 2

**Compléter l'article 3, § 1<sup>er</sup>, par un quatrième alinéa libellé comme suit :**

*« Les parties peuvent y mettre fin de commun accord à tout moment, à condition que cet accord soit constaté par un écrit faisant expressément référence à la présente disposition ».*

JUSTIFICATION

Selon le droit commun, il faut admettre que si les parties sont d'accord, elles peuvent mettre fin anticipativement au contrat. Ce principe a été rappelé lors des travaux en Commission. Il est à craindre cependant que l'application de ce principe ne suscite des difficultés si des mesures ne sont pas prises pour que l'accord soit donné en toute clarté, et en pleine connaissance de cause, surtout dans le chef du locataire.

N° 173 DE M. LAGASSE

Art. 2

**A l'article 3 proposé, au § 2, alinéa 4, remplacer les mots « dans les conditions ou les délais prévus » par les mots « dans les conditions et les délais prévus à l'alinéa précédent, ».**

JUSTIFICATION

Il ne paraît pas inutile de préciser qu'il s'agit du délai d'un an et d'une occupation effective et continue pendant deux ans au moins.

N° 171 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**Het voorgestelde artikel 2 weglaten.**

VERANTWOORDING

Uit de in commissie verschaftte toelichting blijkt dat de auteurs met deze tekst voor de verhuurder geen bijzondere verplichting willen opleggen die bovenop de in artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde verplichting komt en van gebiedende aard zou zijn, zoals bepaald in Titel I, artikel 12, van het ontwerp. Tevens blijkt daaruit dat het niet echt om een voorwaarde voor de geldigheid van de overeenkomst gaat; zulks kan eventueel het geval zijn indien men wil voorkomen dat onveilige of ongezonde onroerende goederen op de huurmarkt komen.

Het is derhalve zeer de vraag of een dergelijke principiële verklaring enige juridische betekenis kan hebben.

N° 172 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**Paragraaf 1 van het voorgestelde artikel 3 aanvullen met een vierde lid, luidend als volgt :**

*« De partijen kunnen in onderlinge overeenstemming te allen tijde de huur beëindigen, op voorwaarde dat die overeenstemming bijgeschrift wordt vastgesteld, waarbij uitdrukkelijk naar deze bepaling wordt verwezen ».*

VERANTWOORDING

Naar luid van het gemeen recht kunnen beide partijen, wanneer ze het eens zijn, de overeenkomst voortijdig beëindigen. Dat beginsel is tijdens de werkzaamheden in commissie in herinnering gebracht. Niettemin mag worden gevreesd dat er problemen rijzen bij de toepassing van dat beginsel, tenzij er maatregelen komen zodat de instemming in alle duidelijkheid en met volledige kennis van zaken, vooral dan vanwege de huurder, wordt gegeven.

N° 173 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

**In het voorgestelde artikel 3, § 2, vierde lid, de woorden « binnen de gestelde termijn en voorwaarden » vervangen door de woorden « binnen de in het vorige lid gestelde termijn en voorwaarden ».**

VERANTWOORDING

Het is niet onnodig te preciseren dat het om een termijn van een jaar gaat en dat het goed gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken moet blijven.

## N° 174 DE M. LAGASSE

## Art. 9

**Compléter l'article 1738 proposé par un deuxième alinéa libellé comme suit :**

*« Toutefois, les obligations de la caution ne couvrent pas les obligations résultant du bail reconduit ».*

## JUSTIFICATION

Cette précision, que le projet énonce en son article 10, trouverait mieux sa place à l'article 1738 qui traite des effets de la reconduction tacite. Par ailleurs, il n'y a pas de raison de se référer à l'article 1739, celui-ci ayant pour objet d'exclure la tacite reconduction.

## N° 175 DE M. LAGASSE

## Art. 10

**Remplacer cet article par la disposition suivante :**

*« Art. 10. — L'article 1740 du même Code est abrogé ».*

## N° 176 DE M. LAGASSE

## Art. 9

**In fine du texte proposé, remplacer les mots « y compris la durée » par les mots « pour une durée indéterminée, sauf convention contraire ».**

## JUSTIFICATION

Cet article 1738 du Code civil — qui ne concerne pas comme telle la location de biens affectés à la résidence principale — envisage l'hypothèse d'une reconduction tacite, laquelle sera souvent le résultat d'une inadvertance des parties : n'est-il pas excessif de considérer, comme le fait le projet, que les parties seront de nouveau liées l'une envers l'autre pour une période aussi longue que celle du bail initial?

## N° 177 DE M. LAGASSE

## Art. 5

**Compléter le texte proposé par un deuxième alinéa libellé comme suit :**

*« L'article 1728bis, § 1<sup>er</sup> est complété par un sixième alinéa libellé comme suit : « Lorsqu'en cours de bail le loyer a été révisé, par décision judiciaire ou par con-*

## N° 174 VAN DE HEER LAGASSE

## Art. 9

**Het voorgestelde artikel 1738 aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :**

*« De verplichtingen van de borgtocht strekken zich echter niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan. »*

## VERANTWOORDING

Deze in artikel 10 van het wetsontwerp opgenomen precisering zou beter passen in artikel 1738, dat de gevolgen van de stilzwijgende verlenging behandelt. Bovendien is er geen reden om te verwijzen naar artikel 1739, aangezien dit artikel de uitsluiting van de stilzwijgende wederinhuring beoogt.

## N° 175 VAN DE HEER LAGASSE

## Art. 10

**Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :**

*« Art. 10—Artikel 1740 van hetzelfde Wetboek wordt opgeheven. »*

## N° 176 VAN DE HEER LAGASSE

## Art. 9

**In fine van de voorgestelde tekst, de woorden « , ook wat de duur betreft » vervangen door de woorden « voor onbepaalde duur, tenzij anders is overeengekomen. »**

## VERANTWOORDING

Dit artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek, dat als dusdanig geen verband houdt met de verhuring van goederen die bestemd worden tot hoofdverblijfplaats, regelt de vaak uit een onachtzaamheid van de partijen voortvloeiende mogelijkheid van stilzwijgende wederinhuring. Is het niet overdreven om, zoals in dit ontwerp, aan te nemen dat de partijen opnieuw voor even lange duur als die van de aanvankelijke huurovereenkomst zullen gebonden zijn?

## N° 177 VAN DE HEER LAGASSE

## Art. 5

**De voorgestelde tekst aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :**

*« Artikel 1728bis, § 1, wordt aangevuld met een zesde lid, luidend als volgt : « Indien de huurprijs tijdens de overeenkomst als gevolg van een rechterlijke*

*vention, une adaptation ultérieure se fait au jour anniversaire de la modification du loyer et par référence à l'indice du prix du mois qui précède celui où le nouveau loyer a été appliqué ».*

#### JUSTIFICATION

Selon l'alinéa premier de l'article 1728bis la clause d'un bail qui « indexe » le loyer ne peut être appliquée qu'une fois par année de location et « au plus tôt au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ».

Le même article précise la formule d'indexation : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'« indice de départ », c'est-à-dire, est-il précisé, « l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu » (alinéa 5), le loyer de base étant celui qui a été fixé par convention ou par jugement.

Lorsqu'en cours de bail le loyer est modifié, il paraît logique d'adapter les modalités de calcul ci-dessus rappelées : d'une part en prenant comme référence la date de la révision (qui ne coïncide pas toujours avec l'anniversaire du bail), et d'autre part en faisant intervenir dans le calcul l'indice des prix du mois qui précède cette révision.

Le titre I<sup>er</sup> de la législation nouvelle est de nature à multiplier les cas où le loyer connaît des modifications en cours de bail, soit par suite de conventions, soit par décisions du juge.

Deux exemples feront voir concrètement que la référence à l'indice des prix à la veille de la révision du loyer n'est pas sans importance.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1987, un bail a été conclu au loyer de 10 000 F. L'indice de décembre 1986 est 132.

1) Au cours de l'année 1991, le juge décide une réduction de loyer à 8 000 F, à compter de janvier suivant. Le 1<sup>er</sup> janvier 1993, une indexation peut être appliquée.

Sur base du texte de l'article 1728bis, alinéa 4 (modifié par le projet), 5 et 6, la formule de calcul est :

$$\frac{8\,000 \times 156 (\text{indice supposé pour décembre 1992})}{132 (\text{indice de départ})} = 9\,954$$

Sur base de l'amendement, le calcul donnerait :

$$\frac{8\,000 \times 156}{151} = 8\,260$$

2) Dans un cas analogue, le juge est amené à accorder au bailleur une augmentation de loyer, qui est porté à 13 000 F.

Selon le texte actuel, à compter de janvier 1993 le loyer serait :

$$\frac{13\,000 \times 156}{132} = 15\,363$$

*beslissing of bij overeenkomst werd herzien, gebeurt de volgende aanpassing op de verjaardag van de wijziging van de huurprijs en onder verwijzing naar het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de nieuwe huurprijs werd toegepast. »*

#### VERANTWOORDING

Krachtens het eerste lid van artikel 1728bis kan het beding waarin wordt bepaald dat de huurprijs wordt geïndexeerd, slechts éénmaal per huurjaar worden toegepast en « ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst ».

Datzelfde artikel bepaalt ook welke indexeringsformule wordt toegepast : basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het « aanvangsindexcijfer ». Het aanvangsindexcijfer is gelijk aan « het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten » (vijfde lid). De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis.

Indien de huurprijs tijdens de huurovereenkomst wordt gewijzigd, lijkt het niet meer dan logisch de voornoemde berekeningswijze aan te passen; in dat geval wordt verwezen naar de datum van de herziening (die niet noodzakelijk altijd overeenstemt met de verjaardag van de huurovereenkomst) en bij de berekening wordt rekening gehouden met het indexcijfer van de maand die aan die herziening voorafgaat.

Titel I van de nieuwe wet zal wellicht het aantal gevallen waarin de huurprijs ofwel bij overeenkomst, ofwel als gevolg van een rechterlijke beslissing tijdens de huurovereenkomst wordt gewijzigd, doen toenemen.

Uit de onderstaande twee voorbeelden moet concreet blijken hoe de verwijzing naar het net vóór de herziening geldende indexcijfer niet onbelangrijk is.

Op 1 januari 1987 werd een huurovereenkomst gesloten waarin een huurprijs van 10 000 frank werd bedongen. Het indexcijfer voor december 1986 bedraagt 132.

1) In de loop van 1991 beslist de rechter dat de huurprijs moet worden verlaagd tot 8 000 frank, met ingang van januari van het volgende jaar. Op 1 januari 1993 kan een indexering worden toegepast.

Krachtens de tekst van artikel 1728bis, (bij het ontwerp gewijzigde) vierde, alsmede vijfde en zesde lid, luidt de berekeningsformule als volgt :

$$\frac{8\,000 \times 156 (\text{verondersteld indexcijfer voor december 1992})}{132 (\text{aanvangsindexcijfer})} = 9\,954$$

Krachtens dit amendement zou de berekening er als volgt uitzien :

$$\frac{8\,000 \times 156}{151} = 8\,260$$

2) In een gelijkaardig geval kent de rechter de verhuurder een verhoging van de huurprijs toe, wat de huur op 13 000 frank brengt.

Krachtens de huidige tekst zou de huur vanaf januari 1993 gelijk zijn aan :

$$\frac{13\,000 \times 156}{132} = 15\,363$$

Selon l'amendement, le calcul donnerait :

$$\frac{13\,000 \times 156}{151} = 13\,430$$

A. LAGASSE

N° 178 DE MM. FORET, DRAPS, BERBEN ET GOL

Art. 2

**Supprimer l'article 2 de la nouvelle section proposée.**

#### JUSTIFICATION

Cette disposition est parfaitement inutile car faisant double emploi avec une disposition déjà contenue dans le Code civil.

Le projet prévoit en son article 2 « le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Ce nouvel article complète en quelque sorte et précise l'actuel alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1720 du Code civil libellé comme suit : « le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce ».

Cet article 1720 du Code civil n'est pas impératif et s'applique de façon générale au louage des choses puisqu'il se retrouve dans le chapitre 2 du titre 8 du livre 3 du Code civil.

Le nouvel article repris ci-dessus, qui figurera donc à la section 2 du titre 8 indiqué ci-dessus ne s'appliquera donc qu'à la résidence principale du preneur. L'article 12 de ladite section 2 prévoit que cet article est impératif. Quelles en sont les conséquences?

Ce nouvel article ne manquera pas d'amener des controverses insolubles, qu'entend-on par « les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et de confort »?

Sur quelles bases ces exigences élémentaires seront-elles appréciées? Sera-ce in abstracto ou in concreto?

Cela dépendra-t-il de la ville, du quartier, de la rue, de l'ancienneté de la maison?

L'appréciation devra-t-elle être globale ou point par point. Le caractère modéré, bas voire ridicule du loyer pourra-t-il venir en compensation d'une sécurité, d'une salubrité ou d'un confort amoindri?

Le caractère impératif de cet article est-il compatible avec les accords pris entre parties en application de l'article 8 de la même section?

Rien de tout cela n'est précisé. Nous allons droit vers un gouvernement des juges... ou des experts désignés par les juges.

Tel expert vivant modestement et se contentant de peu aura évidemment une appréciation différente des notions de sécurité, salubrité et surtout de confort. Un autre expert, vivant dans le luxe et habitué à un grand confort, par tradition familiale par exemple, aura nécessaire une appréciation différente des notions visées au nouvel article 2.

Op grond van het amendement zou de berekening als resultaat geven :

$$\frac{13\,000 \times 156}{151} = 13\,430$$

N° 178 VAN DE HEREN FORET, DRAPS, BERBEN EN GOL

Art. 2

**Artikel 2 van de nieuwe voorgestelde afdeling weglaten.**

#### VERANTWOORDING

Die bepaling is volstrekt overbodig want er overlapt een bepaling die al in het Burgerlijk Wetboek staat.

Volgens artikel 2 van het ontwerp « moet het verhuurde goed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid beantwoorden ».

Dat nieuwe artikel is in zekere zin een aanvulling en verduidelijking van het huidige eerste lid van artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, dat luidt als volgt : « De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren ».

Dat artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek is geen gebiedend voorschrift en is algemeen van toepassing op de verhuring van goederen aangezien het ook voorkomt in Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek.

Het bovenvermelde nieuwe artikel, dat dus in Afdeling II van de bovengenoemde Titel VIII zal voorkomen, zal dan ook alleen op het hoofdverblijf van de huurder toepasselijk zijn. Artikel 12 van de genoemde Afdeling II bepaalt dat dat artikel van dwingend recht is. Wat zijn de gevolgen daarvan?

Dat nieuwe artikel zal onvermijdelijk onoplosbare betwistingen tot gevolg hebben. Wat zijn « elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en comfort »?

Hoe zullen die elementaire vereisten beoordeeld worden? In abstracto of in concreto?

Zal dat afhankelijk zijn van de stad, de wijk, de straat, de ouderdom van het huis?

Moeten die vereisten globaal of punt na punt worden beoordeeld? Kan een matige, lage of zelfs belachelijke huurprijs minder veiligheid, gezondheid en comfort compenseren?

Is de gebiedende aard van het artikel verenigbaar met de afspraken van de partijen met toepassing van artikel 8 van dezelfde afdeling?

Over al die dingen is niets bepaald. Aldus stevenen wij af op een regering van rechters ... of van door de rechters aangewezen deskundigen.

Een deskundige die bescheiden leeft en met weinig tevreden is, zal uiteraard een andere opvatting hebben van de begrippen veiligheid, gezondheid en vooral comfort dan een volgens bijvoorbeeld een familiale traditie in weelde levende expert die veel comfort gewoon is.

Si cet article est adopté et s'il garde son caractère impératif, nous aurons donc des différences de jurisprudence qui découleront de la personnalité de juge qui sera amené à appliquer cet article et celle de l'expert que ce juge serait amené à désigner; l'insécurité juridique sera totale, les décisions dépendant non pas d'une application de la loi, mais du fait qu'il s'agira d'une décision rendue dans le même canton, par le juge effectif, un juge suppléant (il y en a souvent plusieurs dans un même canton) et sur avis d'un des experts (parfois 4 ou 5) généralement désigné par le juge de paix.

M. FORET  
W. DRAPS  
P. BERBEN  
J. GOL

N° 179 DE MM. DRAPS, FORET, BERBEN ET GOL

#### Art. 2

**Compléter l'article 3, § 2 proposé par un deuxième alinéa libellé comme suit :**

*« Il peut en outre s'agir des bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis à 475 septies du Code civil et les descendants et conjoints de ceux-ci ou encore de personnes nommément désignées dans le bail ».*

#### JUSTIFICATION

L'article 3, § 2 ignore deux catégories de personnes qui peuvent avoir entretenu avec le bailleur des relations privilégiées :

1. Les bénéficiaires d'une tutelle officieuse telle que définie par les articles 475bis et 475 septies du Code civil et les descendants et conjoints de ceux-ci. Or, la législation sur la tutelle officieuse voulue par le législateur lui-même mérite d'être encouragée jusque dans ces conséquences.

2. Il peut se faire qu'un bailleur souhaite fort légitimement tirer un profit immédiat de la location de son bien tout en préservant des possibilités de mise à la disposition ultérieure de ce bien en faveur de personnes qui lui sont chères et vis-à-vis de qui il estime avoir contracté une dette morale. Il apparaît opportun et juste qu'une exception soit prévue en faveur de personnes nommément désignées dans le bail en faveur de qui le bailleur pourra exciper du droit de récupérer le bien à tout moment pour « occupation personnelle ».

W. DRAPS  
M. FORET  
P. BERBEN  
J. GOL

Als artikel 2 goedgekeurd wordt en zijn gebiedende aard behoudt, krijgen wij in de rechtspraak verschillen naargelang van de persoonlijkheid van de rechter die voor de toepassing van het artikel moet zorgen, en van de door de rechter aangewezen deskundige. Wij vervallen aldus in algehele rechtsonzekerheid daar de uitspraak niet afhankelijk zal zijn van de wetsbepalingen, maar van het feit dat zij, zelfs in hetzelfde kanton, geveld is door de rechter of door een plaatsvervangende rechter (in eenzelfde kanton zijn er vaak verscheidene), en dan nog op advies van een van de deskundigen (soms 4 of 5) die doorgaans door de vrederechter worden aangewezen.

N° 179 VAN DE HEREN DRAPS, FORET, BERBEN EN GOL

#### Art. 2

**Het voorgestelde artikel 3, § 2 aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :**

*« Dit geldt ook voor personen die onder zijn pleegvoogdij staan, als bepaald in de artikelen 475bis tot 475septies van het Burgerlijk Wetboek, voor hun afstammelingen en hun echtgenoten, alsmede voor alle personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden genoemd. »*

#### VERANTWOORDING

Paragraaf 2 van artikel 3 negeert twee categorieën van personen die met de verhuurder bevoorrechte relaties kunnen onderhouden :

1. De personen die onder zijn pleegvoogdij staan, als bepaald in de artikelen 475bis tot 475septies van het Burgerlijk Wetboek, hun afstammelingen en hun echtgenoten. Welnu, de wetgeving op de pleegvoogdij werd door de wetgever zelf gewenst en de toepassing ervan dient dan ook in al haar consequenties te worden bevorderd.

2. Soms kan een verhuurder — helemaal niet ten onrechte — een onmiddellijk voordeel willen halen uit de verhuring van zijn goed, doch met behoud van de mogelijkheden die hem worden geboden om het goed later ter beschikking te stellen van personen die hem dierbaar zijn en bij wie hij meent moreel in het krijt te staan. Daarom lijkt het aangewezen en billijk in een uitzondering te voorzien voor personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden vermeld. Op die manier kan de verhuurder ook voor hen het recht invoeren om te allen tijde opnieuw over het goed te beschikken, teneinde « het persoonlijk te betrekken ».

## N° 180 DE MM. DRAPS, BERBEN, GOL ET FORET

## Art. 2

**A l'article 3 proposé, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, supprimer le premier tiret.**

## JUSTIFICATION

Le bailleur n'a aucun titre ni compétence pour établir que les travaux respectent les dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

On ne voit pas qui pourrait établir un pareil constat. Par ailleurs le preneur lui-même n'a également ni titre ni compétence dans ce domaine.

Il y aura donc là une source de litiges insolubles qui ne ferait que retarder les travaux visés.

Il y a en outre lieu de noter qu'actuellement par application de la législation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, tout particulier peut porter plainte auprès du Procureur du Roi pour non-respect des dispositions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

W. DRAPS  
P. BERBEN  
J. GOL  
M. FORET

## N° 181 DE MM. GOL, FORET, DRAPS ET BERBEN

## Art. 2

**A l'article 3 proposé, § 3, alinéa 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> tiret :**

**1) remplacer les mots « trois années » par les mots « une année »;**

**2) remplacer les mots « deux années » par les mots « une année ».**

## JUSTIFICATION

Les montants retenus par le projet apparaissent comme excessifs. Il y a lieu dès lors de les réduire.

J. GOL  
M. FORET  
W. DRAPS  
P. BERBEN

## N° 180 VAN DE HEREN DRAPS, BERBEN, GOL EN FORET

## Art. 2

**In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, de eerste gedachtenstreep weglaten.**

## VERANTWOORDING

De verhuurder is niet bevoegd om uit maken of de werken worden uitgevoerd overeenkomstig de wets- en bestuursrechtelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedebouw.

Het is niet duidelijk wie daartoe bevoegd is. De huurder zelf beschikt in dat verband overigens over generlei hoedanigheid of bevoegdheid.

Zulks kan derhalve leiden tot onoplosbare problemen, waardoor de bedoelde werken alleen maar vertraging oplopen.

Er zij voorts op gewezen dat elke burger, met toepassing van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedebouw, thans bij de procureur des Konings klacht kan indienen indien hij meent dat de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedebouw niet wordt nageleefd.

## N° 181 VAN DE HEREN GOL, FORET, DRAPS EN BERBEN

## Art. 2

**In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, derde gedachtenstreep**

**1) de woorden « drie jaar » vervangen door de woorden « een jaar »;**

**2) de woorden « twee jaar » vervangen door de woorden « een jaar ».**

## VERANTWOORDING

Het ontwerp stelt te hoge bedragen in uitzicht. Deze moeten derhalve verlaagd worden.



N° 182 DE MM. FORET, DRAPS, GOL ET BERBEN

Art. 2

**A l'article 6 proposé, au deuxième alinéa, remplacer les mots « les trois mois » par les mots « l'année ».**

JUSTIFICATION

Le 2<sup>ème</sup> alinéa de cet article prescrit que la demande d'indexation « n'a aucun effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande ».

Or, l'index n'est connu qu'en fin de mois, par définition.

Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, il est évident qu'un délai de plus d'un mois s'écoulera avant que lui, ou ses ayants droit, puissent demander l'indexation au preneur.

La gestion locative devient ainsi impossible.

Par ailleurs l'article 2273 a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de 5 ans pour réclamer les indus. Il y aurait dès lors un déséquilibre énorme.

Il y a donc lieu de remplacer dans le texte les mots « les trois mois » par les mots « l'année ».

M. FORET  
W. DRAPS  
J. GOL  
P. BERBEN

N° 183 DE MM. BERBEN, FORET, GOL ET DRAPS

Art. 16

**Remplacer cet article par ce qui suit :**

« Art. 16. — A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur et conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est établie par toute voie de droit ».

JUSTIFICATION

L'article proposé dans le projet de loi fixe le début d'un bail sans date certaine, à la date de l'inscription du locataire

N° 182 VAN DE HEREN FORET, DRAPS, GOL EN BERBEN

Art. 2

**In het tweede lid van het voorgestelde artikel 6, op de derde en de vierde regel, de woorden « drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek » vervangen door de woorden « het jaar voorafgaand aan dat van het verzoek ».**

VERANTWOORDING

Volgens het tweede lid van dit artikel werkt het verzoek tot indexering « slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek ».

Uiteraard wordt de index pas op het eind van de maand bekendgemaakt.

Het volstaat dus dat de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is opdat meer dan een maand zou verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen.

Op die manier wordt enig beheer van het verhuurde goed onmogelijk.

Voorts werd artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd al zo geïnterpreteerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kon vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er zou dus een echte wanverhouding ontstaan.

De woorden « drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek » moeten in de tekst bijgevolg worden vervangen door de woorden « het jaar voorafgaand aan dat van het verzoek ».

N° 183 VAN DE HEREN BERBEN, FORET, GOL EN DRAPS

Art. 16

**Dat artikel vervangen door wat volgt :**

« Art. 16. — Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur alsmede van mondelinge aangegane huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder, die vóór de inwerking-treding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld ».

VERANTWOORDING

Dit artikel bepaalt dat de aanvangsdatum van een huurovereenkomst zonder vaste dagtekening de datum van de



au registre de la population, celle-ci étant légalement réputée être postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1984.

Cette affirmation légale, pour l'inscription qui se serait faite avant cette date, est tout à fait extraordinaire. La loi affirme ce qui n'est pas.

De plus un bail commencé en 1984, mais pour lequel le preneur ne se serait fait inscrire dans les registres de la population qu'en 1989, deviendrait un bail de 9 ans commencé en cette année 1989.

Aucune de ces situations n'est admissible.

Il est en outre surprenant que dans l'exposé des motifs relatifs à l'article 14, l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est considérée comme un critère objectif alors que dans l'exposé des motifs toujours portant sur l'article 1 de la nouvelle section II, la même notion d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est fortement critiquée.

Il y a dès lors là deux poids deux mesures. Quand il s'agit de favoriser le locataire, le critère de l'inscription est valable. Par contre pour le bailleur, c'est le contraire.

P. BERBEN  
M. FORET  
J. GOL  
W. DRAPS

N° 184 DE MM. GOL, FORET, DRAPS ET BERBEN

Art. 16

**In fine de cet article, remplacer « 1987 » par « 1983 ».**

JUSTIFICATION

La date du 1<sup>er</sup> janvier 1983 apparaît comme plus opportune.

J. GOL  
M. FORET  
W. DRAPS  
P. BERBEN

N° 185 DE MM. DRAPS, GOL, BERBEN ET FORET

Art. 16

**In fine de cet article, remplacer « 1987 » par « 1984 ».**

inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister is, en dat die inschrijving wettelijk geacht wordt na 1 januari 1987 te zijn gebeurd.

Die wettelijke bevestiging, voor de inschrijving die vóór die datum zou zijn gebeurd, is volstrekt merkwaardig. De wet bevestigt wat niet is.

Voorts zou een huurovereenkomst die in 1987 is ingegaan maar waarvoor de huurder zich pas in 1989 in de bevolkingsregisters deed inschrijven, een in dat jaar 1989 ingegane huurovereenkomst van 9 jaar worden.

Zulks is in geen geval aanvaardbaar.

Merkwaardig is ook dat de inschrijving van de huurder in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting bij artikel 14 een objectief criterium wordt genoemd, terwijl op diezelfde inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister in de memorie van toelichting in verband met artikel 1 van de nieuwe afdeling II scherpe kritiek wordt geoefend.

Dat zijn dus twee maten en twee gewichten. Als het in het voordeel van de huurder is, dan is het criterium van de inschrijving aanvaardbaar, maar voor de verhuurder is het juist andersom.

N° 184 VAN DE HEREN GOL, FORET, DRAPS EN BERBEN

Art. 16

**In fine van dit artikel, het jaartal « 1987 » vervangen door « 1983 ».**

VERANTWOORDING

De datum van 1 januari 1983 verdient volgens ons de voorkeur.

N° 185 VAN DE HEREN DRAPS, GOL, BERBEN EN FORET

Art. 16

**In fine van dit artikel, het jaartal « 1987 » vervangen door « 1984 ».**

# JUSTIFICATION

1984 était la date initialement proposée par le Ministre de la Justice.

W. DRAPS  
J. GOL  
P. BERBEN  
M. FORET

N° 186 DE MM. GOL, BERBEN, FORET ET DRAPS

Art. 5

**Supprimer cet article.**

# JUSTIFICATION

Nombre de contrats prévoient que l'indexation intervient non pas le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, mais ultérieurement, par exemple chaque année à la nouvelle année. La première indexation n'interviendra donc qu'après 14, 15, 16, ... mois, ce qui constitue un avantage pour le preneur.

Il est normal qu'en l'occurrence, le nouvel indice soit celui du mois de décembre.

Il ne s'indique pas d'imposer le nouvel indice prévu par le projet, ce qui constituerait un deuxième avantage pour le preneur.

Cet article présente aussi un autre inconvénient. S'il est aisé de retrouver l'indice du mois qui précède l'indexation lorsque l'on en a besoin (par le biais de la presse, de la radio, de la télévision, du service de l'indice qui dispose d'un répondeur téléphonique automatique), il n'en va pas de même en ce qui concerne l'indice de x mois auparavant. Et qu'en sera-t-il pour le contrat de 9 ans, pour lequel la première indexation intervient au nouvel an à l'issue du premier triennal?

J. GOL  
M. BERBEN  
M. FORET  
W. DRAPS

N° 187 DE MM. BERBEN, GOL, FORET ET DRAPS

Art. 9

**1) A la fin de cet article, supprimer les mots « y compris la durée ».**

**2) Compléter cet article par un deuxième alinéa, libellé comme suit :**

*« Les deux parties peuvent mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de six mois au moins ».*

# VERANTWOORDING

1984 was de aanvankelijk door de Minister van Justitie voorgestelde datum.

N° 186 VAN DE HEREN GOL, BERBEN, FORET EN DRAPS

Art. 5

**Dit artikel weglaten.**

# VERANTWOORDING

In veel contracten wordt bepaald dat de indexaanpassing zal geschieden niet op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, maar op een later tijdstip, bv. ieder jaar met nieuwjaar. De eerste aanpassing zal dan eerst na 14, 15, 16, ... maanden plaatsvinden, hetgeen een voordeel voor de huurder betekent.

Het is normaal dat in zulk geval het nieuw indexcijfer, dat van de maand december is.

Het is niet aangewezen het door het ontwerp voorgestelde nieuw indexcijfer op te leggen, wat een tweede voordeel voor de huurder zou betekenen.

Daarbij voegt zich nog een ander bezwaar. Het indexcijfer van de maand die aan de aanpassing voorafgaat is gemakkelijk te vinden wanneer men het nodig heeft (pers, radio, TV, dienst voor het indexcijfer met automatisch telefonisch antwoordapparaat). Het indexcijfer van x maanden geleden niet meer. En quid voor het contract van 9 jaar, met als eerste aanpassing met nieuwjaar over drie jaar?

N° 187 VAN DE HEREN BERBEN, GOL, FORET EN DRAPS

Art. 9

**1) In fine, de woorden « ook wat de duur betreft » weglaten.**

**2) Dit artikel aanvullen met een tweede lid luidend als volgt :**

*« Beide partijen kunnen op ieder ogenblik een einde stellen aan de overeenkomst, mits een opzegging van minimum zes maanden. »*

## JUSTIFICATION

En vertu de la nouvelle version de l'article 1738 du Code civil, le bail de longue durée portant sur un garage, un bureau, un bâtiment industriel, etc., bénéficie d'une meilleure protection que le bail relatif à la résidence principale du locataire.

Exemple : un garage, des bureaux ou un bâtiment industriel sont loués pour une durée de neuf ans. Si le locataire reste en possession des lieux et que le bailleur ne s'y oppose pas, le bail est reconduit pour neuf ans. Le locataire pourra y mettre fin en application de l'article 1760 du Code civil.

Le bailleur demeurera, quant à lui, engagé pour une période de neuf ans. Même après trois ou six ans, il ne pourra pas invoquer le fait qu'il souhaite occuper personnellement les lieux ou y effectuer des travaux importants, étant donné que cette possibilité n'existe que dans le cas où le logement est affecté à la résidence principale du locataire.

On pourra faire valoir que cet article n'est pas obligatoire et que les parties peuvent convenir d'autres dispositions lors de la conclusion du bail. Toutefois, on peut se demander qui se rendra compte de ce que la loi a prévu une réglementation aussi illogique pour le cas où un bail venant à expiration au terme d'une période de 9 ans est entrée dans la phase de reconduction tacite à la suite d'une inadver-

## VERANTWOORDING

De huur voor de lange duur van bv. een garage, een kantoor, een industrieel gebouw, enz. wordt door de ontworpen nieuwe versie van artikel 1738 van het BW meer beschermd dan de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Voorbeeld : een garage, een kantoorruimte, een industrieel gebouw wordt voor een duur van 9 jaar verhuurd. Blijft de huurder in het bezit van het goed en wordt hij er ingelaten, dan ontstaat een nieuw contract van 9 jaar. De huurder zal er een einde aan kunnen maken in toepassing van artikel 1760 van het Burgerlijk Wetboek.

De verhuurder zal gebonden blijven voor een nieuwe periode van 9 jaar. Hij zal zelfs na 3 of 6 jaar geen eigen bewoning of grote herstellingen kunnen inroepen, vermits die mogelijkheid slechts bestaat in geval van hoofdverblijfplaats van de huurder.

Men kan aanvoeren dat dit artikel niet van dwingend recht is en dat de partijen bij het afsluiten van het contract een andere regeling kunnen vastleggen. Wie echter zal er zich rekenschap van geven dat voor een contract dat over 9 jaar verstrijkt, de wet een dusdanige onlogische regeling vastlegt, wanneer het door onachtzaamheid in de fase van stilzwijgende verlenging is terechtgekomen.

P. BERBEN  
J. GOL  
M. FORET  
W. DRAPS