

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1977-1978

27 JUNI 1978

WETSONTWERP betreffende de huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER MANGELSCHOTS

Art. 3.

1. — Artikel 1726 wijzigen als volgt :

« De verhuurder moet, op vraag van de huurder, mede in rechte treden voor de stoornis die derden hem door feitelijke toebrenghen in zijn genot, zonder dat zij overigens beweren enig recht op het verhuurde goed te hebben; onverminderd het recht van de huurder om hen in eigen naam te vervolgen ».

VERANTWOORDING

Het is dikwijls voldoende dat de gecoördineerde krachten van verhuurder en huurder zich afzetten tegen een feitelijke hinder om deze te doen verdwijnen of verminderen. Dikwijls komt de hinder ook voort uit ruimten in huur gegeven door éénzelfde verhuurder.

2. — In artikel 1730 :

a) Paragraaf 4 wijzigen als volgt :

« § 4. Alle andere tussen verhuurder en huurder bedongen aanpassingen van de huurprijs mogen slechts worden toegepast voor zover zij kunnen worden gewettigd door sociale overwegingen ».

b) In § 5, voorlaatste regel, het woord « verhoogd »

vervangen door het woord
« aangepast ».

Zie :

415 (1977-1978) :

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

Chambre des Représentants

SESSION 1977-1978

27 JUIN 1978

PROJET DE LOI relatif aux contrats de louage

AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. MANGELSCHOTS

Art. 3.

1. — Modifier l'article 1726 comme suit :

« Le bailleur est tenu de procéder avec le preneur, à la demande de celui-ci, pour le trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel ».

JUSTIFICATION

Il suffit souvent d'une action conjointe du bailleur et du preneur contre une incommodité de fait pour éliminer ou atténuer celle-ci. Il est aussi fréquent que l'incommodité ait pour origine des lieux donnés en location par un même bailleur.

2. — A l'article 1730 :

a) Modifier le § 4 comme suit :

« § 4. Toutes les autres adaptations du prix qui ont été convenues entre le bailleur et le preneur ne peuvent être appliquées que dans la mesure où elles peuvent être justifiées par des considérations sociales ».

b) Au § 5, dernière ligne, remplacer le mot « augmenté »

par le mot
« adapté ».

Voir :

415 (1977-1978) :

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

VERANTWOORDING

Het is onaanvaardbaar dat een verbetering van de woonsituatie in een buurt aanleiding zou geven voor huuraanpassingen. Ook de tegenprestatie zou na lichte verbeteringswerken aanleiding kunnen geven tot gemakkelijke en willekeurige verhogingen.

Art. 4.

1. — Een artikel 1757quater invoegen, luidend als volgt :

« Art. 1757quater. — § 1. De Koning stelt jaarlijks, na beraadslaging in de Ministerraad, de coëfficiënt vast waarmee de basishuurprijs kan worden vermenigvuldigd ten einde de huurprijs aan te passen aan de levensduurte.

» § 2. Behalve tegenprestatie van de verhuurder of toestemming van de vrederechter kan de huurprijs slechts verhoogd worden op de wijze voorzien in § 1. »

VERANTWOORDING

Vanuit sociaal en economisch oogpunt is het enerzijds onontbeerlijk dat de overheid permanent toezicht uitoefent op de evolutie van de huurprijzen van woningen en is het anderzijds onverantwoord deze over te laten aan de vrije wil der partijen.

Dit toezicht kan slechts effectief zijn, indien de overheid de mogelijkheid heeft jaarlijks de evolutie van de huurprijzen te bepalen.

Rekening houdend met het feit dat de basishuurprijs bij de eerste verhuring van de woning volledig vrij wordt gelaten, is het onaanvaardbaar dat de huurprijs nadien eenzijdig zou kunnen verhoogd worden, zonder enige tegenprestatie van de verhuurder of zonder dat de vrederechter een verhoging aangewezen acht omwille van bijzondere individuele omstandigheden.

Het jaarlijks ingrijpen van de overheid in de evolutie van de huurprijs dient anderzijds dusdanig te zijn, dat zowel de belangen van de verhuurder als van de huurder in het licht van de algemene economische situatie gevrijwaard blijven.

2. — Artikel 1758 weglaten.

VERANTWOORDING

Het is niet aan de eigenaar of aan wie ook om te bepalen of iemand voldoende huisraad bezit.

Dit begrip lijkt erg achterhaald te zijn.

3. — In artikel 1760, de twee laatste leden vervangen door wat volgt :

« De waarborg dient gestort op een aparte rekening bij de A.S.L.K. waar tevens de modaliteiten worden vastgelegd voor de uitkering van de intresten aan de huurder. »

J. MANGELSCHOTS.

JUSTIFICATION

Il est inadmissible qu'une amélioration des conditions de logement dans un quartier donne lieu à des adaptations des loyers. La contrepartie pourrait également entraîner des augmentations faciles et arbitraires à la suite de menus travaux d'amélioration.

Art. 4.

1. — Insérer un article 1757quater, libellé comme suit :

« Art. 1757quater. — § 1. Le Roi fixe annuellement, après délibération en Conseil des Ministres, le coefficient par lequel le loyer de base peut être multiplié en vue d'adapter le loyer au coût de la vie.

» § 2. Sauf contrepartie du bailleur ou accord du juge de paix, le loyer ne peut être majoré que selon les modalités prévues au § 1. »

JUSTIFICATION

D'un point de vue socio-économique, il est, d'une part, indispensable que les autorités exercent un contrôle permanent sur l'évolution des loyers des logements et, d'autre part, injustifié d'abandonner cette évolution au bon vouloir des parties.

Ce contrôle ne peut être efficace que si les autorités ont la possibilité de fixer l'évolution annuelle des loyers.

Eu égard au fait qu'une entière liberté est laissée pour la fixation du loyer de base au moment de la première location du logement, il est inadmissible que le loyer puisse par la suite être unilatéralement majoré, sans contrepartie aucune du bailleur ou sans que le juge de paix n'estime la majoration indiquée en raison de circonstances individuelles particulières.

Par ailleurs, l'intervention annuelle des pouvoirs publics dans l'évolution du loyer devrait être de nature à sauvegarder, à la lumière de la situation économique générale, les intérêts, tant du bailleur que du preneur.

2. — Supprimer l'article 1758.

JUSTIFICATION

Il n'appartient ni au propriétaire, ni à qui que ce soit, de déterminer si le locataire possède suffisamment de meubles.

Cette notion paraît être fort dépassée.

3. — A l'article 1760, remplacer les deux derniers alinéas par ce qui suit :

« La garantie doit être versée sur un compte spécial auprès de la C.C.F.R., où sont également fixées les modalités du paiement des intérêts au locataire ».