

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

14 DÉCEMBRE 1981

PROJET DE LOI

réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE (1)

PAR M. SUYKERBUYK

MESDAMES, MESSIEURS,

En sa séance du 10 décembre 1981, votre Commission a examiné le projet de loi réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, que le Gouvernement a déposé le 9 décembre 1981.

I. — EXPOSE DU MINISTRE

Depuis 1975, plusieurs lois temporaires sur les baux ont été déposées. A chaque fois, on a insisté pour qu'un régime définitif soit adopté. Le Ministre renvoie à cet égard aux

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Brouhon.

A. — Membres : MM. Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, Steverlynck, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — MM. Brouhon, Collignon, Bob Cools, Mme Detiège, MM. Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — MM. Defraigne, Henrion, Mundeleer, Mme Neyts, MM. Van Belle, Van de Velde. — MM. Baert, Belmans. — M. Risopoulos.

B. — Suppléants : MM. Breyne, De Keersmaecker, Mme Demeester-De Meyer, MM. le Hardy de Beaulieu, Lernoux, Mme Smet, MM. Willems, N. — MM. Bossuyt, Baudson, Mme Brenez, MM. Delhaye, Mangelschots, Moureaux, Van Acker, Vanvelthoven. — MM. Barzin, Albert Claes, De Decker, Gol, Huylebroeck, Kempinaire, Verberckmoes. — MM. R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — MM. Defosset, N.

Voir :

12 (1981-1982) :

- N° 1 : Projet de loi.
- Nos 2 et 3 : Amendements.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

14 DECEMBER 1981

WETSONTWERP

tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER SUYKERBUYK

DAMES EN HEREN,

Tijdens haar vergadering van 10 december 1981 onderzocht de Commissie het wetsontwerp tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten, die het genot van een onroerend goed verlenen, zoals het door de Regering dd. 9 december 1981 werd neergelegd.

I. — UITEENZETTING VAN DE MINISTER

Sinds 1975 werden herhaaldelijk tijdelijke huurwetten ingediend. Steeds werd aangedrongen op een definitief regime. De Minister verwijst in dat verband naar de door

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Brouhon.

A. — Leden : de heren Bourgeois, Grafé, Léon Remacle, Steverlynck, Suykerbuyk, Van den Brande, Verhaegen. — de heren Brouhon, Collignon, Bob Cools, Mevr. Detiège, de heren Mottard, Van Cauwenberghe, Van den Bossche. — de heren Defraigne, Henrion, Mundeleer, Mevr. Neyts, de heren Van Belle, Van de Velde. — de heren Baert, Belmans. — de heer Risopoulos.

B. — Plaatsvervangers : de heren Breyne, De Keersmaecker, Mevr. Demeester-De Meyer, de heren le Hardy de Beaulieu, Lernoux, Mevr. Smet, de heren Willems, N. — de heren Bossuyt, Baudson, Mevr. Brenez, de heren Delhaye, Mangelschots, Moureaux, Van Acker, Vanvelthoven. — de heren Barzin, Albert Claes, De Decker, Gol, Huylebroeck, Kempinaire, Verberckmoes. — de heren R. Declercq, Vansteenkiste, Verniers. — de heren Defosset, N.

Zie :

12 (1981-1982) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 en 3 : Amendementen.

initiatives qu'il a prises, mais il se voit de nouveau contraint par les circonstances de proposer un régime temporaire.

Le Gouvernement a pris cette décision eu égard au fait que les questions urgentes relèvent toujours des affaires courantes. La doctrine est claire à ce sujet.

Le Gouvernement n'a pas voulu innover. Il a proposé, à titre de mesure conservatoire, de reconduire ce qui avait été arrêté l'an dernier.

Selon le Ministre, il est en effet apparu, et la doctrine unanime l'a regretté, que lors de l'adoption de la loi du 23 décembre 1980, la clause d'adaptation périodique des loyers telle qu'elle avait été définie à l'article 2 de la loi de 1975 et toujours reprise ultérieurement, avait malencontreusement été abrogée.

Un auteur dont l'autorité est incontestée en la matière, M. Van Kerckhove, écrivait à ce propos dans le *Journal des Tribunaux* du 28 février 1981 : « A-t-on réalisé qu'en abrogeant (les lois antérieures) on brûlait à la fois le bon grain et l'ivraie ? Parmi les textes abolis figurait la seule disposition appréciée par tous les commentateurs ». M. Van Kerckhove visait évidemment la clause d'adaptation périodique et regrettait qu'à la suite de son abrogation, les clauses d'adaptation fantaisistes et excessives — ce sont les qualificatifs dont il use — pouvaient être insérées de façon licite dans les baux conclus en 1981.

Il est dès lors apparu indispensable au Gouvernement de réintroduire pareille formule d'indexation idéale et de reprendre la formulation que la Commission de la Chambre même a déjà adoptée à l'occasion de la discussion du projet définitif, formulation techniquement amendée conformément à l'avis du Conseil d'Etat donné à propos de ce projet.

Certes, en reprenant le texte, l'on introduit une nouveauté, à savoir que l'adaptation ne peut intervenir qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, ce qui constitue une simplification.

Les autres articles restent inchangés.

L'article 3 détermine l'augmentation de loyer autorisée.

L'augmentation de 6 % qui est proposée ne constitue évidemment pas une opération neutre; elle est l'expression d'un choix. L'augmentation de 6 % peut cependant se défendre, étant donné que la hausse prévue par la loi de 1980 était également de 6 % l'année passée et qu'elle reste ainsi légèrement inférieure au taux d'inflation qui varie de 7,2 à 7,4 %.

II. — DISCUSSION GENERALE

La discussion générale a porté principalement sur les points suivants :

1) Plusieurs membres soulignent la communication tardive du projet de loi et regrettent que la Commission ne dispose pas du texte alors que les médias en discutent déjà le contenu.

Le Ministre fait observer que les circonstances politiques n'ont pas permis aux travaux de se dérouler normalement.

La constitution tardive des commissions n'a en outre pas permis la distribution d'un document de travail aux membres.

2) Certains regrettent que la Chambre doive encore une fois voter une loi provisoire et que, par suite des circonstances politiques, la Commission n'ait pas été en mesure

de prendre des initiatives mais se voit contraint d'adopter temporairement une réglementation provisoire.

De Regering heeft daartoe besloten, overwegende dat urgente aangelegenheden steeds tot de lopende zaken behoren. Terzake is de doctrine ondubbelzinnig.

De Regering wenste niet te innoveren, maar wel, bij wijze van bewarende maatregel de verlenging voor te stellen, van wat verleden jaar was besloten.

Volgens de Minister is inderdaad gebleken — en de rechtsleer heeft zulks unaniem betreurd — dat de clausule betreffende de periodieke aanpassing van de huishuur, zoals die opgenomen was in artikel 2 van de wet van 1975 en nadien steeds opnieuw werd overgenomen, bij de aanneming van de wet van 23 december 1980 ongelukkig is opgeheven.

De heer Van Kerckhove, een auteur wiens autoriteit ter zake niet wordt betwist, betoogde daaromtrent in het *Journal des tribunaux* van 28 februari 1981 : « Heeft men er zich wel rekenschap van gegeven dat men door de afschaffing (van de vroegere wetten) samen met het badwater ook het kind heeft weggeworpen ? Onder de opgeheven teksten kwam de enige bepaling voor waarmee alle commentatoren het eens waren ». Vanzelfsprekend doelde de heer Van Kerckhove op de clausule m.b.t. de periodieke aanpassing en hij betreurdte dat ingevolge die opheffing allerlei fantasierijke en overdreven aanpassingsclausules — dat zijn de woorden die hij gebruikt — op volledig wettelijke wijze zullen kunnen worden ingevoegd in de huurovereenkomsten die in 1981 worden afgesloten.

Daarom achtte de Regering het onontbeerlijk opnieuw een indexeringsformule in te voeren en de formulering over te nemen die de Kamercommissie zelf reeds had aangenomen bij de bespreking van het definitieve ontwerp; de technische formulering werd overigens geamendeerd overeenkomstig het advies van de Raad van State over dat ontwerp.

Ongetwijfeld wordt met de overname van de betreffende tekst een nieuwigheid ingevoerd, te weten dat de aanpassing eerst kan gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst hetgeen een vereenvoudiging is.

De andere artikelen blijven ongewijzigd.

In artikel 3 wordt de toegelaten huurverhoging vastgesteld.

De voorgestelde verhoging van 6 % is uiteraard geen neutrale operatie; het is de uitdrukking van een keuze. De verhoging met 6 % is nochtans te verdedigen omdat in de in 1980 aangenomen wet eveneens 6 % was voorzien en omdat men daarmee lichtjes onder het inflatieritme van 7,2 tot 7,4 % blijft.

II. — ALGEMENE BESPREKING

Tijdens de algemene bespreking worden voornamelijk de hiernavolgende punten besproken :

1) Verschillende leden wijzen op de laattijdigheid van de kennisgeving van het wetsontwerp en betreuren dat de Commissie over de tekst niet beschikt terwijl de media's de inhoud ervan reeds bespreken.

De Minister heeft de nadruk gelegd op de politieke omstandigheden die geen normale werkwijze mogelijk gemaakt hebben.

De laattijdige samenstelling van de commissies heeft ook niet toegelaten een werkdocument ter beschikking van de leden te stellen.

2) Er wordt ook betreurd dat men opnieuw een voorlopige wetgeving moet goedkeuren en dat de commissie door de politieke omstandigheden de gelegenheid niet heeft

d'examiner le projet de loi global relatif aux contrats de louage bien qu'elle ait eu l'intention de reprendre ses travaux sur ce projet au cours du mois de septembre afin qu'il puisse être examiné et voté par le Sénat avant la fin de l'année.

3) un membre se réfère à l'avis du Conseil d'Etat qui considère que le logement a été transféré à la compétence des régions par l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, mais que la matière traitée par le projet de loi est réservée à la compétence du législateur national.

Le membre doute que l'on puisse se rallier sans réserve à ce point de vue.

4) Plusieurs membres craignent qu'une nouvelle prorogation de la loi d'exception en matière de loyers contribue encore au délabrement du patrimoine immobilier, à la perturbation du marché immobilier et à l'accroissement du chômage dans le secteur de la construction.

Se référant à une étude de « Batibouw », un autre membre souligne que la taudisation de notre patrimoine immobilier a commencé bien avant 1975 et que les problèmes du secteur de la construction ne sont pas liés au blocage des loyers mais bien aux difficultés de crédit que connaissent les candidats propriétaires.

5) Les avis sont également partagés en ce qui concerne la proposition de limiter l'augmentation des loyers à 6 %.

Certains plaident pour une indexation qui se référerait au taux réel d'inflation, ce qui impliquerait selon eux une augmentation de 7,78 %, afin que les propriétaires puissent maintenir leurs habitations en bon état.

D'autres estiment qu'il faut limiter l'augmentation à 5 % afin de ne pas alimenter le taux d'inflation et de maintenir un équilibre entre les différentes couches de la population qui doivent faire un effort pour essayer d'enrayer les effets de la crise économique.

Plusieurs membres estiment cependant que le taux de 6 % proposé par le Gouvernement est acceptable.

6) En ce qui concerne l'article 2, plusieurs membres attirent l'attention sur le problème de la compétence du Gouvernement démissionnaire. Le Ministre fait observer que cette question a en effet son importance quand il s'agit de décisions qui sont prises par le pouvoir exécutif, mais qu'il s'agit d'un « problème académique » lorsqu'il est loisible au Parlement d'adopter ou de rejeter la disposition contestée.

En outre, il ne s'agit pas en l'occurrence d'une nouvelle initiative, mais d'une disposition qui a été empruntée au texte relatif aux contrats de louage que la Commission de la Justice de la Chambre a adopté en 1979 (Doc. n° 120/14, p. 76, S. E. 1979).

Un membre fait également remarquer que, si le droit d'initiative du Gouvernement est limité, il n'en va pas de même en ce qui concerne le Parlement; celui-ci a en effet pleine compétence en la matière.

Indépendamment de ce qui précède, plusieurs membres attirent l'attention sur les contradictions qui peuvent apparaître entre l'article 2 et les autres articles du projet et sur la confusion à laquelle ces dispositions peuvent donner lieu. Ils formulent les quatre observations principales suivantes :

gekregen het globale wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten te bespreken, niettegenstaande zij zinnens was haar de werkzaamheden terzake tijdens de maand september te hernemen om aan de Senaat de gelegenheid te geven het wetsontwerp vóór het einde van het jaar te bespreken en aan te nemen.

3) Een lid verwijst naar het advies van de Raad van State. Volgens dit advies behoort de huiving, krachtens artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen tot de bevoegdheid van de gewesten. De in het ontwerp behandelde aangelegenheid blijft evenwel tot de bevoegdheid van de nationale wetgever voorbehouden. Het lid twijfelt eraan of deze zienswijze zonder voorbehoud kan worden aanvaard.

4) Verschillende leden vrezen dat een nieuwe verlenging van de uitzonderingswet inzake huurprijzen zal bijdragen tot een nog grotere aftakeling van ons onroerend patrimonium, een verdere verstoring van de vastgoedmarkt en een toeneming van de werkloosheid in de bouwnijverheid.

Er wordt evenwel opgemerkt dat het proces van verkrotting van ons onroerend patrimonium in ons land reeds lang vóór 1975 begonnen is en dat de moeilijkheden in het bouwbedrijf niet voortvloeien uit de blokkering van de huurprijzen, maar uit de beperkingen inzake kredietverlening waarmee de kandidaat-eigenaars geconfronteerd worden. Een lid ontleent deze vaststelling aan een studie van « Batibouw ».

5) Ook inzake de voorgestelde beperking van de verhoging der huurprijzen tot 6 % zijn de meningen verdeeld.

Sommige pleiten voor een indexering met een percentage dat overeenstemt met het werkelijke inflatieniveau. Dat impliceert, volgens hen, een stijging met 7,78 % en het zou de eigenaars in de mogelijkheid stellen hun woningen in goede staat te houden.

Anderen menen dat de verhoging tot 5 % moet worden beperkt, ten einde het inflatieritme niet aan te wakkeren en bovendien het evenwicht in stand te houden tussen de verschillende groepen van de bevolking die een inspanning moeten leveren om de gevolgen van de economische crisis te helpen overwinnen.

Verschillende leden zijn evenwel van gevoelen dat de door de Regering voorgestelde 6 % aanvaardbaar is.

6) In verband met artikel 2, vestigen sommige leden de aandacht op het probleem van de bevoegdheid van de demissionaire Regering. De Minister verklaarde dat dit probleem inderdaad belangrijk is, wanneer het over beslissingen gaat die door de uitvoerende macht genomen werden maar dat het een « academisch probleem » wordt wanneer het Parlement het recht heeft de betwiste bepaling te aanvaarden of te verwerpen.

Verder gaat het hier niet over een nieuw initiatief maar over een bepaling die werd ontleend aan de tekst over de huurovereenkomsten zoals deze door de Kamercommissie voor de Justitie in 1979 werd aangenomen (Stuk n° 120/14, blz. 76, B. Z. 1979).

De opmerking wordt ook gemaakt dat indien het initiatiefrecht van de Regering beperkt is, dit niet het geval is voor het Parlement dat terzake volle bevoegdheid heeft.

Afgezien van hetgeen voorafgaat, verwijzen verschillende leden naar mogelijke tegenstellingen en verwarring, die kunnen ontstaan tussen artikel 2 en andere artikelen van het ontwerp. Het gaat hoofdzakelijk om de vier hiernavolgende opmerkingen :

a) Selon un membre, il est contestable d'un point de vue légistique de faire suivre la disposition générale de l'article 2 concernant la formule d'adaptation du montant du loyer à l'indice des prix à la consommation par un article 3, § 1, qui déroge à cette règle générale en imposant un plafond de 6 %.

Un autre membre fait observer que ce procédé n'est pas exceptionnel et que la remarque vaudrait également pour l'article 3, § 2, qui prévoit la possibilité de déroger au § 1 en cas de travaux d'amélioration ou de transformation ou si la situation sociale respective des parties le justifie.

b) Certains estiment que les dispositions contenues dans les articles 2 et 3 ne sont pas cohérentes dans la mesure où l'article 2 prévoit une adaptation au coût de la vie le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail tandis que l'article 3, § 1, qui stipule que pour la période du 1^{er} janvier 1982 au 31 décembre 1982, le montant des loyers sera le montant légalement exigible au 31 décembre 1981, majoré de 6 % au plus, ne prévoit pas le moment de l'adaptation.

S'il est clair pour plusieurs membres de la Commission que cette adaptation plafonnée à 6 % doit se faire le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail il ne peut être ignoré que la disposition reprise par l'article 3, § 1 existait sous une forme semblable dans les lois provisoires précédentes et était interprétée par les justiciables et même par une grande partie de la jurisprudence comme permettant l'adaptation au 1^{er} janvier de chaque année.

Il est par conséquent à craindre qu'une confusion se crée entre les deux dispositions.

c) Une autre divergence quant à la base de référence est retenue entre l'article 2 et l'article 3, § 1. En effet, à l'article 2, c'est l'indice de départ qui est retenu comme base de référence, tandis que l'article 3 fixe comme base de calcul le montant légalement exigible au 31 décembre 1981, c.à.d. un loyer ayant été indexé annuellement. Sauf en ce qui concerne les baux nouvellement contractés, il s'agit donc en l'occurrence d'un loyer cumulé.

d) La remarque est enfin faite qu'il est assez paradoxal que les parties qui ont prévu une clause d'indexation dans leur contrat doivent se soumettre aux exigences prévues par l'article 2 alors que l'article 6 prévoit lui que lorsque l'adaptation n'a pas été prévue et que le bail est prorogé en vertu de loi, le bailleur peut exiger une augmentation de 6 % dès que la demande a été faite.

Un membre s'inquiète du manque de clarté quant à l'application de la loi aux baux commerciaux.

A cet égard, il faut rappeler que le rapport de Mme Ryckmans-Corin relatif à la loi du 23 décembre 1980 (Doc. n° 707/3, 1980-1981, p. 5) est clair à cet égard :

« Le Ministre déclare que la loi ne s'applique pas aux baux commerciaux dans la mesure où ils sont régis par des dispositions particulières telles que :

1) l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 qui stipule qu'à l'expiration de chaque triennat, les parties ont le droit de demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 % au loyer stipulé dans le bail ou fixé lors de la dernière révision.

a) Volgens een lid is het uit een wetgevend oogpunt aanvechtbaar om de algemene bepaling van artikel 2 betreffende de formule van de aanpassing van de huurprijs aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, te laten volgen door een artikel 3, § 1, waarin van die algemene regel wordt afgeweken doordat een plafond van 6 % wordt opgelegd.

Er wordt op gewezen dat een dergelijk procédé niet uitzonderlijk is en dat die opmerking eveneens geldt voor artikel 3, § 2, dat voorziet in de mogelijkheid om af te wijken van § 1 in geval van verbeterings- of verbouwwerkzaamheden of indien de respectieve sociale toestand van de partijen zulks wettigt.

b) Sommigen zijn van mening dat de artikelen 2 en 3 niet bij elkaar aansluiten omdat artikel 2 voorziet in een aanpassing aan de kosten van levensonderhoud op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, terwijl artikel 3, § 1 waarin staat dat het bedrag van de huurprijzen voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982 gelijk zal zijn aan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, maximaal te verhogen met 6 %, niet bepaalt wanneer de aanpassing moet geschieden.

Hoewel het voor sommige leden van de Commissie duidelijk is dat die verhoging, welke tot 6 % is begrensd, moet ingaan op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, mag niet uit het oog worden verloren dat de in artikel 3, § 1 vervatte bepaling in een gelijkaardige vorm ook al in de vorige voorlopige wetten voorkwam en door de rechtsonderhorigen zowel als door een groot deel van de rechtspraak werd geïnterpreteerd als kon de aanpassing op 1 januari van elk jaar plaats hebben.

Bijgevolg moet ervoor gevreesd worden dat die twee bepalingen verwarring zullen stichten.

c) Er wordt nog op een andere verschil van uitgangspunt gewezen, namelijk tussen artikel 2 en artikel 3, § 1. In artikel 2 wordt het aanvangsindexcijfer als uitgangspunt genomen. In artikel 3 wordt de basis het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, d.i. een huurprijs die reeds om het jaar aan het indexcijfer is aangepast. Het gaat hier dus, behoudens nieuwe huurovereenkomsten, over een gecumuleerde huurprijs.

d) Tenslotte wordt er op gewezen dat het nogal paradoxaal is dat de partijen die een indexeringsbeding in hun overeenkomst hebben opgenomen, aan de vereisten van artikel 2 moeten voldoen, terwijl in artikel 6 wordt bepaald dat, wanneer niet in een aanpassing is voorzien en de huurovereenkomst krachtens de wet wordt verlengd, de verhuurder een verhoging met 6 % kan vragen vanaf het verzoek.

7) Een lid is van mening dat niet klaar en duidelijk bepaald wordt of de wet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten.

In dit verband zij verwezen naar het rapport van Mevrouw Ryckmans-Corin betreffende de wet van 23 december 1980 (Stuk n° 707/3, 1980-1981, blz. 5), waarin duidelijk het volgende gepreciseerd wordt :

« De Minister verklaart dat de wet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten in zover hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden, zoals :

1) Artikel 6 van de wet van 30 april 1951, dat bepaalt dat bij het verstrijken van elke driejarige periode de partijen het recht hebben aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15 % hoger of minder is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

L'application de cette disposition avait été postposée à l'année suivante en 1977 et en 1978. Elle pouvait s'appliquer en 1979 et en 1980, mais dans les limites de blocage des loyers.

2) Les articles 3 et 13 de la loi du 30 avril 1951 concernent la durée du bail commercial et le droit au renouvellement de ce bail.

Seul le pourcentage maximum de majoration du loyer est donc applicable aux baux commerciaux ».

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1

Un membre relève une différence entre les textes français et néerlandais du § 1. La Commission adopte à l'unanimité une modification de texte de caractère purement technique. Cette modification consiste, dans le texte français, à insérer les mots « commercial, administratif » après le mot « industriel » et, dans le texte néerlandais, à remplacer le mot « ambtelijk » par le mot « ambachtelijk ».

Le § 1 est adopté sans discussion par 12 voix contre 6.

M. Van Belle présente un amendement tendant à supprimer le § 2 de cet article (Doc. n° 12/3, II).

L'auteur de l'amendement ne peut admettre que les baux des logements sociaux échappent à l'application de la loi. Il estime que les loyers moyens des logements sociaux sont souvent plus élevés que ceux des habitations privées.

Certains membres partagent ce point de vue.

Le Ministre répond que, si le logement social relève de la compétence des régions, le législateur national reste incontestablement compétent en ce qui concerne la région bruxelloise.

Un membre souligne que, même si l'on fait abstraction de la régionalisation, les baux sociaux relèvent d'un régime différent, à savoir celui du Code du Logement.

Un autre membre abonde dans le même sens et ajoute qu'il est possible de modifier ces dispositions, mais dans le cadre d'une autre loi.

Un membre déclare qu'il s'abstiendra, étant donné qu'il s'agit d'une matière régionalisée.

L'amendement de M. Van Belle, tendant à supprimer ce paragraphe, est rejeté par 10 voix contre 6 et 2 abstentions. En conséquence, le paragraphe 2 est adopté.

En ce qui concerne le § 3, plusieurs membres soulignent la confusion qu'il peut y avoir, étant donné que cette disposition prévoit que la loi ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. Ils plaident pour la clarté et craignent que les tribunaux ne soient confrontés à des difficultés d'interprétation.

M. Defraigne présente un amendement (Doc. n° 12/3, I) par lequel il propose de compléter la première phrase du § 3 par les mots « notamment par les articles 6, 13 et 18 de la loi du 30 avril 1951 ».

Il résulterait ainsi explicitement de la présente loi que l'éventuelle adaptation triennale du loyer et la procédure à suivre pour la fixation du montant du loyer en cas de prorogation du bail restent en dehors de son champ d'application.

Le Ministre déclare explicitement que cette mention est superflue. Il a déjà eu l'occasion d'exposer son point de vue à ce sujet l'an dernier, lors de l'examen en Commission de la loi du 23 décembre 1980 (Doc. n° 707/3, p. 5). Il renvoie aux

In 1977 en 1978 was de toepassing van deze bepaling tot het volgende jaar uitgesteld. In 1979 en 1980 kon bedoelde bepaling toegepast worden, maar slechts binnen de perken die door de huurprijzenstop waren opgelegd.

2) De artikelen 3 en 13 van de wet van 30 april 1951 betrekking hebben op de duur van de handelshuurovereenkomsten en op het recht op hernieuwing van die huur.

Alleen de bepaling inzake het maximumpercentage van de verhoging van de huurprijs is dus van toepassing op de handelshuurovereenkomsten ».

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Een lid wijst op een verschil tussen de Nederlandse en de Franse tekst van § 1. De Commissie gaat eenparig akkoord met een tekstverbetering van louter technische aard, waarbij in de Franse tekst na het woord « industriel » de woorden « commercial, administratif » worden ingevoegd en waarbij in de Nederlandse tekst het woord « ambtelijk » wordt vervangen door « ambachtelijk ».

§ 1 wordt zonder verdere bespreking aangenomen met 12 tegen 6 stemmen.

De heer Van Belle dient een amendement in tot schrapping van § 2 van dit artikel (Stuk n° 12/3, II).

Hij kan zich niet akkoord verklaren met het feit dat de huurovereenkomsten voor sociale woningen aan de toepassing van deze wet onttrokken worden. Hij is van oordeel dat de gemiddelde huurprijzen voor sociale woningen dikwijls hoger liggen dan die van privé-woningen.

Enkele leden verklaren zich akkoord met deze zienswijze.

De Minister antwoordt dat indien de sociale huisvesting tot de bevoegdheid van de gewesten behoort, voor het Brussels gewest de nationale wetgever ongetwijfeld bevoegd blijft.

Een lid wijst erop dat ook zonder de regionalisering van die materie, de sociale huurovereenkomsten deel uitmaken van een volkomen verschillend stelsel, nl. dat van de Huisvestingscode.

Een ander lid sluit hier bij aan, en verduidelijkt dat het wel mogelijk is deze beschikkingen te wijzigen, maar dan in het kader van een andere wet.

Een lid verklaart zich te zullen onthouden bij de stemming omdat het hier gaat om een geregionaliseerde materie.

Het amendement van de heer Van Belle, tot schrapping van deze paragraaf, wordt verworpen met 10 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen. § 2 wordt dienvolgens aangenomen.

Wat betreft § 3 wijzen verscheidene leden op de verwarring die kan ontstaan daar hierin bepaald wordt dat de wet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zij pleiten voor duidelijkheid. Zij vrezen interpretatiemoeilijkheden bij de rechtbanken.

De heer Defraigne dient een amendement in (Stuk n° 12/3, I) waarin hij voorstelt de eerste zin van § 3 aan te vullen met de woorden « met name de artikelen 6, 13 en 18 van de wet van 30 april 1951 ».

Zo zou uitdrukkelijk blijken dat de mogelijke driejaarlijkse huuraanpassing de te volgen procedure bij het bepalen van de huurprijs bij huurverlenging buiten het toepassingsgebied van deze wet blijven.

De Minister verklaart uitdrukkelijk dat die vermeldingen overbodig zijn. Reeds vorig jaar tijdens de bespreking in Commissie van de wet van 23 december 1980 (Stuk n° 707/3, blz. 5) heeft hij zijn zienswijze hieromtrent te kennen gege-

explications qu'il a fournies alors et demande le rejet de l'amendement.

A la suite de l'intervention du Ministre de la Justice, l'amendement de M. Defraigne est rejeté à l'unanimité moins une abstention.

Le § 3 est adopté par 12 voix contre 6 et 1 abstention.

Enfin, l'article 1 est adopté par 12 voix contre 6 et 1 abstention.

Art. 2

M. Grafé présente un amendement visant en ordre principal à supprimer cet article (Doc. n° 12/2-I, A).

Selon lui, cet article préjuge de l'acceptation par le législateur du « Projet global sur le contrat de louage » (Doc. n° 120/1, S. E. 1979) proposé par le Gouvernement.

Cet article sort donc totalement du cadre des affaires courantes.

L'amendement tendant à supprimer l'article 2 est adopté par 12 voix contre 8.

Par suite de la suppression de l'article 2, les amendements présentés en ordre subsidiaire par MM. Grafé (Doc. n° 12/2-I, B), ainsi que les amendements de MM. Risopoulos (Doc. n° 12/2-II) et Baert (Doc. n° 12/2-IV) deviennent sans objet.

Un membre demande si le Ministre a l'intention de consulter ses collègues du Gouvernement ou s'il entend déposer un amendement en séance publique en vue de rétablir l'article 2.

Le Ministre précise que telle n'est pas son intention.

Pendant le débat qui suit, certains membres renvoient à la discussion qui a eu lieu au sujet de l'article 2 au cours de la discussion générale. Il y a notamment été précisé que l'article 2 serait mieux à sa place dans un projet global sur les baux à loyer.

Certains membres soulignent la signification politique de ce vote, ce qui est contesté par d'autres membres.

Art. 3 (art. 2 nouveau)

M. Delahaye présente un amendement visant, en ordre principal, à rejeter les §§ 1 et 2 (Doc. n° 12/2, V, A). Selon lui, l'article 2 établit un principe d'adaptation du prix des loyers selon une méthode déterminée, c'est-à-dire en fonction de l'indice des prix à la consommation. Il estime que ce principe est acceptable, mais que l'article 3 en son § 1 établit immédiatement une exception à ce principe, à savoir que l'augmentation établie n'aura pas son plein effet puisqu'elle doit rester limitée à 6 %.

En ordre subsidiaire, il présente un amendement visant à modifier le § 1 et à supprimer le § 2 de l'article 3 (Doc. n° 12/2, V, B). Le but de cet amendement est, d'une part, d'en revenir à la liberté des conventions dans le cadre de l'article 2 et, d'autre part, d'éviter qu'une indexation intégrale correspondant à la réalité soit trop lourde à supporter par les locataires. Ceux-ci auraient le droit de quitter les lieux si l'indexation était supérieure à 6 %.

Un membre fait remarquer que cet amendement est néfaste pour les locataires. En effet, si le propriétaire est libre d'imposer une indexation supérieure à 6 %, la seule protection du locataire sera de quitter les lieux.

Hij verwijst naar die verklaring en vraagt de verworping van het amendement.

De indiener doet noteren dat zijn amendement overbodig is. Het wordt dan ook, als gevolg van de verklaring van de Minister van Justitie, op één onthouding na eenparig verworpen.

§ 3 wordt aangenomen met 12 tegen 6 stemmen en 1 onthouding.

Artikel 1 wordt aangenomen met 12 tegen 6 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2

De heer Grafé dient een amendement in dat in hoofddeorde voorstelt het artikel weg te laten (Stuk n° 12/2-I, A).

Zijns inziens loopt dit artikel vooruit op de goedkeuring van het door de Regering voorgestelde globaal ontwerp van huurovereenkomsten (Stuk n° 120/1, B. Z. 1979).

Bedoeld artikel valt volledig buiten het kader van de lopende zaken in bijkomende orde.

Het amendement tot weglating van artikel 2 wordt goedgekeurd met 12 tegen 8 stemmen.

Ingevolge de weglating van artikel 2 vervallen de door de heer Grafé ingediende amendementen (Stuk n° 12/2-I, B), alsmede de amendementen van de heren Risopoulos (Stuk n° 12/2-II) en Baert (Stuk n° 12/2-IV) ingediende amendementen.

Een lid informeert of de Minister zinnens is zijn collega's van de Regering te raadplegen en of hij zinnens is een amendement in openbare zitting in te dienen, ertoe strekkend artikel 2 opnieuw in te voeren.

De Minister verklaart dat dit zijn bedoeling niet is.

Een gedachtenwisseling ontspringt zich, waarbij door leden verwezen wordt naar hetgeen gezegd is over artikel 2 tijdens de algemene bespreking. Ondermeer werd gezegd dat artikel 2 beter thuishoort in een ontwerp van globale huurwet.

Bepaalde leden onderlijnen de politieke betekenis van deze stemming, hetgeen door anderen wordt betwist.

Art. 3 (art. 2 nieuw)

De heer Delahaye dient een amendement in hoofddeorde in, ten einde de §§ 1 en 2 weg te laten (Stuk n° 12/2, V, A). Zijns inziens voert artikel 2 een beginsel van aanpassing van de huurprijzen volgens een welbepaalde methode in, namelijk op grond van het verloop van het indexcijfer der consumptieprijzen. Hij acht bedoeld beginsel aanvaardbaar, maar § 1 van artikel 3 voert al dadelijk een uitzondering op dat beginsel in, nl. dat die verhoging nooit haar volledig effect zal sorteren, aangezien ze tot 6 % beperkt dient te blijven.

In bijkomende orde stelt hij een amendement voor dat ertoe strekt § 1 te wijzigen en § 2 van artikel 3 weg te laten (Stuk n° 12/2, V, B). Dit amendement wil enerzijds terugkeren naar de vrijheid van de overeenkomsten in het raam van artikel 2 en anderzijds vermijden dat een integrale indexering die aan de werkelijkheid beantwoordt, voor de huurders een te zware last gaat betekenen. Laatstgenoemden zouden het recht hebben het gehuurde goed te verlaten indien de indexering meer zou bedragen dan 6 %.

Een lid merkt op dat dit amendement nadelig is voor de huurders. Indien het de eigenaar immers vrij staat een hogere indexering toe te passen dan 6 %, zal de enige bescherming van de huurder erin bestaan, het goed te verlaten.

Pour M. Delahaye, cette menace de voir le locataire s'en aller serait une limitation efficace du droit du propriétaire.

Toutefois, un membre fait remarquer qu'étant donné la suppression de l'article 2, l'amendement de M. Delahaye n'a plus de sens puisqu'il n'est plus question d'une adaptation conventionnelle à l'indice des prix.

M. Delahaye retire son amendement.

M. Bob Cools présente un amendement visant à remplacer au § 1, dernière ligne, le pourcentage de 6 % par celui de 5 % (Doc. 12/2, III). Au sujet de cet amendement, il y a lieu de se référer à ce qui a été dit au cours de la discussion générale.

Cet amendement est rejeté par 15 voix contre 6.

L'article 3 est adopté par 9 voix contre 6 et 6 abstentions.

Art. 4 (art. 3 nouveau)

Un membre fait observer que le texte français doit être complété en ajoutant les mots « ou de qualité des contractants » après les mots « d'identité ». A l'examen, cet article suscite des questions au sujet du champ d'application de la loi.

Un membre pose le problème suivant à titre d'exemple : une habitation, donnée en location depuis le 1^{er} janvier 1982, est convertie en maison de commerce en mai 1982; étant donné que le preneur a changé de « qualité », le loyer afférent à cet immeuble reste-t-il soumis à la loi ?

Le Ministre répond qu'il s'agit en l'espèce d'un contrat différent et que la présente loi ne lui est plus applicable.

Le Ministre renvoie par ailleurs au rapport du Sénat relatif à la loi du 23 décembre 1980, qui mentionne une série de cas où il n'y a pas entrée en vigueur d'un nouveau bail : par exemple en cas de décès d'une des parties (Doc. Sénat n° 529/1, session 1980-1981).

Parmi ces cas, on peut citer le décès d'une des parties. Interrogé sur les notions de qualité et d'identité, le Ministre précise que, par exemple, l'identité des contractants est modifiée en cas de reprise du bail ou en cas de décès lorsque des héritiers se substituent au défunt.

M. Delahaye présente un amendement libellé comme suit :

« Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 3 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982 même en cas de modification d'identité ou de qualité des contractants pour autant qu'il s'agisse du même contrat de louage, ou encore en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties » (Doc. n° 12/2, V).

Le Ministre marque son accord sur cet amendement.

La question se pose de savoir si cet amendement n'est pas superflu. L'auteur ne vise qu'à apporter les précisions nécessaires étant donné qu'en cas de contestations devant des tribunaux le texte des documents parlementaires ne suffit pas.

M. Defraigne estime que, s'il était adopté, cet amendement serait incompatible avec le paragraphe 3 de l'article 1. Il présente un sous-amendement visant à insérer dans l'amendement de M. Delahaye entre les mots « ou encore » et les mots « en cas de renouvellement », les mots « sans porter atteinte à l'article 1, § 3 » (Doc. n° 12/2, VII).

Volgens de heer Delahaye zou het feit dat de huurder ermee dreigt weg te gaan, het recht van de eigenaar doelmatig beperken.

Een lid merkt evenwel op dat het amendement van de heer Delahaye wegens de weglating van artikel 2 geen zin meer heeft, aangezien er geen sprake meer is van een bij overeenkomst bedongen aanpassing aan het indexcijfer.

De heer Delahaye trekt zijn amendement in.

De heer Bob Cools dient een amendement in dat ertoe strekt in § 1, op de laatste regel, het percentage van 6 % te vervangen door 5 % (Stuk n° 12/2, III). Er wordt verwezen naar hetgeen daarover tijdens de algemene bespreking gezegd is.

Dat amendement wordt met 15 tegen 6 stemmen verworpen.

Artikel 3 wordt met 9 tegen 6 stemmen en 6 onthoudingen aangenomen.

Art. 4 (art. 3, nieuw)

Opgemerkt wordt dat de Franse tekst moet worden aangevuld na de woorden « d'identité » met de woorden « ou de qualité des contractants ». Bij dit artikel worden vragen gesteld over het toepassingsgebied van de wet.

Een lid stelt, bij wijze van voorbeeld, het volgende probleem : een huis, verhuurd sinds 1 januari 1982, wordt in mei 1982 een handelshuis; blijft die huur onderworpen aan deze wet, gelet op het feit dat de huurder veranderd is van « hoedanigheid ».

De Minister antwoordt dat het in dit geval om een ander kontrakt gaat en dan de onderhavige wet niet meer van toepassing is.

Voorts verwijst de Minister naar het Senaatsrapport betreffende de wet van 23 december 1980, waar een aantal voorbeelden worden gegeven, waarbij geen nieuwe huur wordt ingevoerd : bv. bij overlijden van één der partijen (Stuk Senaat n° 529/1, 1980-1981).

Ondervraagd over de noties « hoedanigheid » en « identiteit » geeft de Minister als voorbeeld dat bij overname van de huur, bij overlijden waardoor erfgenamen optreden, de « identiteit » van de contractanten verandert.

De heer Delahaye heeft een amendement ingediend, luidend als volgt :

« Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding, bepaald overeenkomstig artikel 3, blijft van toepassing tot 31 december 1982, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert, voor zover het om hetzelfde de huurcontract gaat, of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen » (Stuk n° 12/2, V).

De Minister betuigt zijn instemming met dit amendement.

De vraag wordt gesteld of dit amendement niet overbodig is. De indiener wil alleen de noodzakelijke verduidelijking, vermits bij betwistingen voor de rechtbanken, verklaringen in parlementaire stukken onvoldoende zijn.

Volgens de heer Defraigne zou dit amendement, mocht het aanvaard worden, onverenigbaar zijn met paragraaf 3 van artikel 1. Hij dient een subamendement in om in het amendement van de heer Delahaye de woorden « onvernederd het bepaalde in artikel 1, § 3 » in te voegen tussen de woorden « gaat of » en de woorden « wanneer de huurovereenkomst » (Stuk n° 12/2, VII).

Un membre souligne que cette restriction pourrait être insérée dans tous les articles du projet. M. Defraigne reconnaît le bien-fondé de cette remarque et retire son sous-amendement.

L'amendement de M. Delahaye est rejeté par 13 voix contre 6 et 2 abstentions.

Un membre déclare qu'il s'est abstenu parce qu'il estime que la disposition prévue dans l'amendement ne devrait figurer que dans la loi définitive sur les contrats de louage.

MM. Van den Bossche et Bob Cools présentent un amendement visant à modifier le texte de l'article 4 (Doc. n° 12/2-VI).

Les auteurs justifient leur amendement en se référant à des lois antérieures, qui ont été clarifiées par la jurisprudence.

Ils désirent inclure dans le champ d'application de la présente loi les cas dans lesquels tous les contractants initiaux sont remplacés.

Les auteurs reconnaissent qu'ils lient le bail à l'habitation, quels que soient les contractants.

Plusieurs membres estiment que cet amendement va trop loin et qu'il instaure une sorte de servitude ou d'hypothèque sur l'immeuble.

De plus, des parties tout à fait différentes pourraient être liées par un contrat auquel elles n'ont aucunement participé. Par exemple, si une maison est vendue et que le locataire s'en va, le nouveau propriétaire et le nouveau locataire seraient tenus par la convention intervenue entre l'ancien propriétaire et l'ancien locataire.

L'amendement de MM. Van den Bossche et Bob Cools est rejeté par 15 voix contre 6.

L'article 4 est adopté par 12 voix contre 6 et 2 abstentions.

Art. 5

(art. 4 nouveau)

D'un point de vue formel, la Commission améliore le texte de la manière suivante :

1) dans le texte français, au § 4 b) les mots « lorsque celui-ci même qui », sont remplacés par les mots « lorsque celui qui » et au § 6, 2^e alinéa, les mots « ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues » sont remplacés par les mots « ne réalise pas l'occupation prévue ou ne commence pas la reconstruction prévue ».

2) dans le texte néerlandais au § 1, les mots « De overeenkomst » sont remplacés par les mots « De overeenkomsten ».

M. Van de Velde présente un amendement dont l'objet est d'ajouter au § 3, alinéa 2, les mots « ou par exploit d'huissier » (Doc. n° 12/3-III).

Il estime que l'alinéa 2 stipulant que la résiliation doit être faite par lettre recommandée à la poste, le preneur est empêché d'utiliser un exploit d'huissier qui présente cependant l'avantage de pouvoir être délivré le dernier jour du délai ou le samedi et de présenter plus de garanties pour le preneur.

Le Ministre rappelle que ce problème avait déjà été discuté lors de la session précédente (Doc. n° 707/3, p. 7, 1980-

Een lid wijst erop dat die beperking in alle artikelen van het ontwerp zou kunnen worden ingevoegd. De heer Defraigne erkent de gegrondheid van die opmerking en trekt zijn subamendement in.

Het amendement van de heer Delahaye wordt verworpen met 13 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Een lid verklaart zijn onthouding door te stellen dat dit amendement alleen in een definitieve huurwet op zijn plaats is.

De heren Van den Bossche en Bob Cools stellen een amendement voor dat ertoe strekt de tekst van artikel 4 te wijzigen (Stuk n° 12/2-VI).

De indieners verantwoorden dit door terug te grijpen naar vorige wetten, waaromtrent in de rechtsspraak duidelijkheid was gegroeid.

Zij willen dat het toepassingsgebied van deze wet ook de gevallen omvat waarbij alle oorspronkelijke kontraktanten vervangen worden.

De indieners erkennen dat zij hier de huurovereenkomst, onafgezien van de contractanten koppelen aan de woning zelf.

Diverse leden zijn van oordeel dat dit amendement te ver gaat en een soort erfdienstbaarheid of hypotheek op het goed vestigt.

Daarenboven zouden totaal andere partijen gebonden kunnen worden door een overeenkomst waaraan zij helemaal vreemd zijn. Indien b.v. een huis verkocht wordt en de huurder het goed verlaat, zouden de nieuwe eigenaar en de nieuwe huurder gebonden zijn door de tussen de vroegere eigenaar en de vroegere huurder gesloten overeenkomst.

Het amendement van de heren Van den Bossche en Bob Cools wordt verworpen met 15 tegen 6 stemmen.

Artikel 4 wordt aangenomen met 12 tegen 6 stemmen en 2 onthoudingen.

Art. 5

(art. 4 nieuw)

De Commissie brengt de volgende vormverbeteringen aan in de tekst :

1) in § 4 b) van de Franse tekst worden de woorden « lorsque celui-ci même qui » door de woorden « lorsque celui qui » vervangen en in § 6, tweede lid, de woorden « ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues » vervangen door de woorden « ne réalise pas l'occupation prévue ou ne commence pas la reconstruction prévue ».

2) in de Nederlandse tekst van § 1 worden de woorden : « De overeenkomst » vervangen door de woorden « De overeenkomsten ».

De heer Van de Velde heeft een amendement ingediend dat ertoe strekt in § 3, tweede lid, de woorden « of bij deurswaardersexploot » toe te voegen (Stuk n° 12/3-III).

Hij is de mening toegedaan dat, aangezien in het tweede lid bepaald wordt dat de opzegging dient te geschieden bij een ter post aangetekend schrijven, de huurder wordt verhinderd gebruik te maken van een deurswaardersexploot, dat nochtans het voordeel biedt op de laatste dag van de termijn of 's zaterdags te kunnen worden uitgereikt en meer waarborgen biedt.

De Minister wijst erop dat bedoeld probleem reeds tijdens de vorige zitting werd besproken (Stuk n° 707/3, blz. 7,

1981) et qu'il avait précisé qu'il ne s'agit que d'un minimum exigé par la loi pour assurer la preuve de la résiliation et non d'une formalité substantielle.

L'alinéa 2 du § 3 n'exclut aucunement le recours à un exploit d'huissier. Plusieurs membres sont d'accord sur ce point.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 8 et 2 abstentions.

M. De Decker propose de remplacer à l'article 5, § 6, alinéa 1^{er}, les mots « trois mois » par les mots « six mois » (Doc. n° 12/3, IV).

L'occupation ou la reconstruction qui, selon le texte du Gouvernement, doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur ne peut, dans la plupart des cas, du moins en ce qui concerne la reconstruction, s'effectuer dans les trois mois, aussi propose-t-il de porter ce délai à six mois.

Cet amendement est rejeté par 14 voix contre 6.

L'article 5 est adopté par 13 voix contre 6.

Art. 6 (art. 5 nouveau)

L'article 6 prévoit que lorsqu'un bail prorogé en vertu de la présente loi n'a pas prévu d'adaptation de loyer, celui qui donne l'immeuble en jouissance peut exiger que le loyer convenu soit majoré de 6 %.

M. Van den Bossche propose par voie d'amendement (Doc. n° 12/3, V) de supprimer l'article 6. Il estime que la disposition, qui n'existait pas dans les lois d'exception jusqu'en 1979, a été introduite du fait de l'adoption de la proposition de M. Storme (Doc. Sénat n° 529/1, 1980-1981) qui a servi de texte de base pour la loi du 23 décembre 1980 et qu'elle n'a pas été supprimée lors de la session précédente du fait de l'urgence.

D'autre part, l'amendement s'inspire du fait que l'article 2, dont le § 2 spécifiait que l'adaptation est facultative a été rejeté. En ce qui concerne le dernier argument, l'auteur estime que l'article 2 et l'article 6 en protégeant respectivement les droits du preneur et ceux du bailleur, présentaient un certain équilibre qui, du fait de la suppression de l'article 2, n'est désormais plus respecté.

Etant donné que l'article 6 n'est plus défendable politiquement, ils proposent de le supprimer.

Le Ministre déclare n'avoir repris cette disposition que dans le souci de modifier le moins possible la loi du 23 décembre 1980 afin que celle-ci ne soit en fait que prorogée.

Plusieurs membres s'insurgent contre cet amendement qu'ils estiment aller à l'encontre des souhaits du législateur de 1980 dont l'objectif était de mettre fin à l'injustice dont étaient victimes les bailleurs qui voyaient les baux non indexés prorogés d'année en année. Le problème était surtout fréquent pour les baux verbaux.

La remarque est cependant faite que les bailleurs n'étaient pas les seules victimes de la législation provisoire. Nombreux étaient en effet les preneurs qui, même lorsque les baux n'étaient pas indexés, payaient les adaptations de loyers en vertu d'une indexation qu'ils croyaient automatique.

La remarque est également faite que dans ce cas les baux prorogés en 1981 auront bénéficié de la disposition tandis que ceux prorogés en 1982, même pour la première fois, en seront exclus. L'amendement est par conséquent inéquitable selon plusieurs membres.

1980-1981) et dat hij toen gepreciseerd had dat het slechts gaat om een minimum dat door de wet wordt vereist als bewijs van de opzegging en niet om een substantiële vormvereiste.

Het tweede lid van § 3 sluit geenszins de mogelijkheid tot een deurwaarderexploot uit. Verschillende leden stemmen hiermee in.

Het amendement wordt verworpen met 10 tegen 8 stemmen en 2 onthoudingen.

De heer De Decker stelt voor in artikel 5, § 6, 1^e lid, de woorden « drie maanden » te vervangen door de woorden « zes maanden ». (Stuk n° 12/3, IV).

De ingebruikname of de verbouwing, die volgens de regeringstekst binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder moet plaats hebben of aanvangen, kan in het merendeel van de gevallen — althans wanneer het om verbouwing gaat — niet binnen drie maanden gebeuren. Hij stelt bijgevolg voor die termijn op zes maanden te brengen.

Dit amendement wordt verworpen met 14 tegen 6 stemmen.

Artikel 5 wordt aangenomen met 13 tegen 6 stemmen.

Art. 6 (art. 5 nieuw)

Artikel 6 bepaalt dat wanneer een huurovereenkomst, die wordt verlengd krachtens deze wet, niet voorziet in een aanpassing van de huurprijs, degene die het genot van het goed verschaft, mag eisen dat de bedongen huurprijs met 6 % verhoogd wordt.

De heer Van den Bossche stelt bij amendement voor (Stuk n° 12/3, V) artikel 6 weg te laten. Hij is van oordeel dat de bepaling, welke tot in 1979 in de uitzonderingswetten niet voorkwam, ingevoegd werd ingevolge de aanvaarding van het voorstel van de heer Storme (Stuk Senaat n° 529/1, 1980-1981) dat als basistekst gediend heeft voor de wet van 23 december 1980 en, gelet op het spoedeisend karakter ervan, tijdens de vorige zitting niet kon worden opgeheven.

Anderzijds is het amendement ingegeven door het feit dat artikel 2, waarvan § 2 bepaalde dat de aanpassing facultatief is, werd verworpen. In verband met dit laatste argument meent de auteur dat artikel 2 en artikel 6, die respectievelijk de rechten van de huurder en de verhuurder beschermen, tot een bepaald evenwicht leidden dat, ingevolge de opheffing van artikel 2, voortaan wegvalt.

Aangezien artikel 6 dus niet langer politiek verdedigbaar is, stellen zij voor het weg te laten.

De Minister verklaart dat hij die bepaling slechts hernomen heeft om de wet van 23 december 1980 zo weinig mogelijk te wijzigen zodat deze slechts verlengd zou worden.

Verschillende leden zijn het niet eens met dit amendement. Zij vinden dat het tegen de wens van de wetgever van 1980 indruist. Deze wilde een einde maken aan de onrechtvaardigheid waarvan die verhuurders het slachtoffer waren die hun niet geïndexeerde overeenkomsten jaar na jaar verlengd zagen. Dat probleem kwam vooral voor bij de mondelinge huurovereenkomsten.

Er wordt evenwel opgemerkt dat de verhuurders niet de enige slachtoffers waren van die voorlopige wetgeving. Er waren immers tal van huurders die, ook al was hun huurprijs niet geïndexerd, een aangepaste huurprijs betaalden op grond van een automatisch toegepaste indexering.

Tevens wordt opgemerkt dat, indien dit amendement wordt aangenomen, de in 1981 verlengde huren het voordeel van die bepaling zouden genieten hebben terwijl de in 1982 — zelfs voor de eerste maal — verlengde huurovereenkomsten uitgesloten worden. Bijgevolg is dit amendement volgens verschillende leden onbillijk.

MM. Van den Brande et Suykerbuyk sont d'avis que les arguments invoqués par M. Van den Bossche sont à prendre en considération mais sont partisans d'une solution moins radicale. Ils proposent par conséquent par voie d'amendement (Doc. n° 12/3, V) d'ajouter à l'alinéa premier, après les mots « Lorsqu'un bail », les mots « conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et », afin de tenir compte à la fois des intérêts des petits propriétaires qui n'avaient pas la possibilité d'adapter leurs loyers par suite des lois d'exception et des intérêts des preneurs qui ont récemment conclu des baux non indexés.

Plusieurs membres estiment que cette modification ne serait pas favorable à la sécurité juridique et à la clarté des textes.

Il leur est répondu que la loi du 23 décembre 1980 a apporté tellement de modifications qu'il n'est plus question depuis 1979 de continuité dans la réglementation des loyers.

M. Van den Bossche retire son amendement.

L'amendement de MM. Van den Brande et Suykerbuyk est adopté par 9 voix contre 7 et 3 abstentions.

L'article 6 ainsi amendé est adopté par 10 voix contre 7 et 4 abstentions.

Art. 7

(art. 6 nouveau)

L'article 7 est adopté sans discussion par 14 voix contre 6 et 1 abstention.

Art. 8

(art. 7 nouveau)

L'article 8 est adopté sans discussion par 14 voix contre 5 et 1 abstention.

Art. 9

(art. 8 nouveau)

L'article 9 est adopté par 15 voix contre 6.

* * *

Avant le vote sur l'ensemble du texte, un membre fait remarquer que deux amendements ont été adoptés (l'article 2 a été supprimé et l'article 6 a été modifié) et que, par conséquent, il serait en droit de demander une seconde lecture de ces articles 2 et 6 conformément à l'article 56 du Règlement de la Chambre.

Une discussion s'engage ensuite sur les points suivants :

- 1) la faculté d'appliquer l'article 56 du Règlement aux débats en Commission;
- 2) la possibilité de rouvrir le débat sur le fond en ce qui concerne les articles adoptés en seconde lecture.

La Commission estime que l'article 56 est applicable sous cette réserve, que la Chambre a décidé l'urgence pour le présent projet.

Certains membres évoquent alors la possibilité de réintroduire des amendements :

De heren Van den Brande en Suykerbuyk vinden de argumenten van de heer Van den Bossche aanvaardbaar, maar ze spreken zich uit voor een minder radicale oplossing. Bij wijze van amendement (Stuk n° 12/3, V) stellen zij bijgevolg voor om in het eerste lid, na de woorden « Wanneer een huurovereenkomst », de woorden « afgesloten vóór 1 januari 1978 en » in te voegen. Zij beogen hiermee rekening te houden met de belangen van de kleine eigenaars die geen mogelijkheid hadden hun huurprijzen aan te passen, ingevolge de uitzonderingswetten, zowel als met de belangen van de huurders die recentelijk een niet geïndexeerde overeenkomst hebben gesloten.

Verscheidene leden menen dat die wijziging niet ten goede zou komen aan de rechtszekerheid en de duidelijkheid van de teksten.

Hen wordt geantwoord dat de wet van 23 december 1980 zoveel heeft gewijzigd, dat van een constante huurregeling sinds 1975 geen sprake is.

De heer Van den Bossche trekt zijn amendement in.

Het amendement van de heren Van den Brande en Suykerbuyk wordt met 9 tegen 7 stemmen en 3 onthoudingen aangenomen.

Het geamendeerde artikel 6 wordt met 10 tegen 7 stemmen en 4 onthoudingen aangenomen.

Art. 7

(art. 6 nieuw)

Artikel 7 wordt zonder bespreking met 14 tegen 6 stemmen en 1 onthouding aangenomen.

Art. 8

(art. 7 nieuw)

Artikel 8 wordt zonder bespreking met 14 tegen 5 stemmen en 1 onthouding aangenomen.

Art. 9

(art. 8 nieuw)

Artikel 9 wordt zonder bespreking met 15 tegen 6 stemmen aangenomen.

* * *

Vooraleer de gehele tekst ter stemming wordt gelegd, vestigt een lid de aandacht op het feit dat twee amendementen werden aangenomen (artikel 2 werd weggelaten en artikel 6 werd gewijzigd), en dat hij bijaldien reden heeft om een tweede lezing te vragen voor de artikelen 2 en 6. Hij doet daarvoor een beroep op artikel 56 van het Reglement van de Kamer.

Daarop ontstaat een discussie over volgende punten :

- 1) het feit of artikel 56 van het Reglement al dan niet toepasselijk is op de besprekingen in Commissie;
- 2) de mogelijkheid om de bespreking ten gronde opnieuw te openen wat betreft de in tweede lezing aangenomen artikelen.

De Commissie is van oordeel dat artikel 56 van toepassing is, met dien verstande dat de Kamer zich uitgesproken heeft voor een spoedbehandeling van dit wetsontwerp.

Enkele leden vragen dan of het mogelijk is opnieuw amendementen in te dienen :

— rétablissant le texte originaire de l'article 2, qui a été supprimé;

— réintroduisant le § 2 de cet article 2; en ce cas, il y aurait lieu de scinder le vote sur l'article 2 selon les deux paragraphes.

Après un échange de vues, le membre s'étant prononcé en faveur d'une seconde lecture y renonce après qu'un accord a été obtenu sur la date de l'approbation du rapport.

IV. — VOTE FINAL

L'ensemble du projet de loi, tel qu'il a été modifié, est adopté par 15 voix contre 5.

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
H. SUYKERBUYK

Le Président,
H. BROUHON

— ten einde de oorspronkelijke tekst van artikel 2, die werd opgeheven, te herstellen;

— alleen § 2 van dat artikel 2 te herstellen, in welk geval de stemming over artikel 2 per paragraaf zou moeten worden gesplitst.

Na een gedachtenwisseling ziet het lid dat voor een tweede lezing had gepleit, daarvan af, nadat een overeenkomst betreffende de datum van de goedkeuring van het verslag werd bereikt.

IV. — EINDSTEMMING

Het gehele wetsontwerp wordt in zijn gewijzigde vorm met 15 tegen 5 stemmen aangenomen.

Onderhavig verslag wordt eenparig goedgekeurd.

De Rapporteur,
H. SUYKERBUYK

De Voorzitter,
H. BROUHON

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Article 1

§ 1. La présente loi est applicable à tous les contrats de loyer ou de crédit-bail et à toutes conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou artisanal, y compris entre autres l'établissement de droit d'emphytéose ou de superficie.

Elle s'applique également aux dépendances et au mobilier dont ces immeubles sont équipés.

§ 2. La présente loi n'est toutefois pas applicable aux conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale du Logement et aux sociétés agréées par elle.

§ 3. Elle ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. Elle ne s'applique pas non plus aux baux de chasse.

Art. 2
(ancien art. 3)

§ 1. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité relatifs aux baux et conventions ne peut dépasser, pour la période du 1^{er} janvier 1982 au 31 décembre 1982, le montant légalement exigible au 31 décembre 1981, majoré de 6 %.

§ 2. Le juge de paix, statuant en équité, peut néanmoins accorder une augmentation du montant des loyer, canon, redevance ou indemnité résultant des dispositions du § 1 :

a) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a, avec l'assentiment exprès ou tacite du bénéficiaire effectué des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur de jouissance;

b) si la situation sociale respective des parties le justifie.

§ 3. Si les frais et charges sont compris dans un loyer forfaitaire, le bailleur ou le preneur peuvent demander la séparation entre le loyer et les frais et les charges.

Ces derniers doivent correspondre à des dépenses réelles, dont les documents à l'appui doivent être produits.

Art. 3
(ancien art. 4)

Le montant des loyer, canon, redevance ou indemnité fixé conformément à l'article 2 reste d'application jusqu'au 31 décembre 1982 même en cas de modification d'identité ou de qualité des contractants ou en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Artikel 1

§ 1. Deze wet is van toepassing op alle huur-, leasing of welkdanige overeenkomsten te bezwarende titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of ambachtelijke doeleinden, met inbegrip onder meer van de vestiging van erfpacht of van het recht van opstal.

Zij is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en de roerende goederen waarvan het onroerend goed voorzien is.

§ 2. Deze wet is evenwel niet van toepassing op de huur-overeenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren.

§ 3. Deze wet is niet van toepassing op handelshuur-overeenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zij is evenmin van toepassing op de jachtpacht.

Art. 2
(oud art. 3)

§ 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding betreffende de verhuur en overeenkomsten, voor de periode van 1 januari 1982 tot 31 december 1982, niet hoger zijn dan het bedrag dat op 31 december 1981 wettelijk eisbaar is, verhoogd met 6 %.

§ 2. De vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, kan nochtans een verhoging toestaan van het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding dat voortvloeit uit § 1 :

a) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van degene die het verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand der partijen dit rechtvaardigt.

§ 3. Indien de kosten en lasten vervat zijn in een forfaitaire huurprijs, mogen verhuurder of huurder de splitting vragen van de huurprijs en de kosten en lasten.

Deze kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven, waarvan de stukken ter staving moeten voorgelegd worden.

Art. 3
(oud art. 4)

Het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding bepaald overeenkomstig artikel 2 blijft van toepassing tot 31 december 1982, zelfs wanneer de identiteit of de hoedanigheid van de contractanten verandert of wanneer de huurovereenkomst vernieuwd wordt tussen dezelfde partijen.

Art. 4
(ancien art. 5)

§ 1. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1982.

§ 2. Le preneur jouit du bénéfice de la prorogation, même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble.

§ 3. Le preneur peut toutefois, durant cette période de prorogation du bail, mettre fin à celui-ci à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

La résiliation doit être faite par lettre recommandée à la poste.

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut demander le retrait de la prorogation que dans les cas suivants :

a) lorsqu'un manquement grave du preneur à ses obligations ou tout fait illicite du preneur rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et celui qui donne l'immeuble en jouissance;

b) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

c) lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance a la volonté de le reconstruire en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication d'une copie du permis de bâtir à lui octroyé.

§ 5. En cas de retrait de la prorogation en vertu du § 4, b) ou c) le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux et il doit mentionner le motif exact et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6. L'occupation ou la reconstruction doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation prévue ou ne commence pas la reconstruction prévue, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7. Les dispositions des §§ 1 à 6 du présent article ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou de partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des

Art. 4
(oud art. 5)

§ 1. De overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is, worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1982.

§ 2. De huurder geniet het voordeel van de verlenging zelfs ten aanzien van de koper van het onroerend goed of gedeelte ervan.

§ 3. De huurder kan nochtans tijdens deze periode van verlenging de huur op elk ogenblik beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangetekend schrijven.

§ 4. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen in volgende gevallen :

a) wanneer een ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of elke ongeoorloofde handeling van de huurder, de voortzetting van de contractuele verhoudingen tussen de huurder en degene die het genot van het goed verschaft, onmogelijk maakt;

b) wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief betrekken;

c) wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen, en de kosten drie maal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft, blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 5. Bij intrekking van de verlenging gegrond op § 4, b) of c), dient de opzegging te geschieden bij ter post aangetekend schrijven met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzegtermijn wordt aangegeven.

§ 6. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1 tot 6 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verzorgingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om een onroerend goed dat hun toebehoort, te bestemmen voor een dienst van alge-

travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

Art. 5
(ancien art. 6)

Lorsqu'un bail, conclu avant le 1^{er} janvier 1978 et prorogé en vertu de la présente loi, n'a pas prévu l'adaptation du loyer, celui qui donne l'immeuble en jouissance peut exiger que le loyer convenu soit majoré du pourcentage fixé à l'article 2, § 1, de la présente loi.

Cette majoration ne prendra cours qu'après demande adressée au preneur par lettre recommandée à la poste et elle n'aura d'effet qu'à dater de la demande.

Art. 6
(ancien art. 7)

Toute action fondée en tout ou en partie sur la présente loi se prescrit par un an, à compter des faits qui l'ont motivée.

Art. 7
(ancien art. 8)

La loi du 23 décembre 1980 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est abrogée.

Art. 8
(ancien art. 9)

La présente loi entre en vigueur au 1^{er} janvier 1982.

meen nut, noch aan de uitvoering van werken te algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid.

Art. 5
(oud art. 6)

Wanneer een huurovereenkomst, afgesloten vóór 1 januari 1978 en verlengd krachtens deze wet, niet voorziet in een aanpassing van de huurprijs, mag degene die het genot van het goed verschaft, eisen dat de bedongen huurprijs verhoogd wordt met het in artikel 2, § 1, van deze wet bepaalde percentage.

Deze verhoging gaat eerst in na verzoek bij ter post aangekend schrijven aan de huurder gericht, en wordt eerst van kracht op de datum van het verzoek.

Art. 6
(oud art. 7)

Elke vordering die geheel of gedeeltelijk gegrond is op deze wet, verjaart door verloop van 1 jaar na de feiten die er aanleiding toe geven.

Art. 7
(oud art. 8)

De wet van 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen wordt opgeheven.

Art. 8
(oud art. 9)

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1982.