

SEANCES DU MERCREDI 13 FEVRIER 1991
VERGADERINGEN VAN WOENSDAG 13 FEBRUARI 1991ASSEMBLEE
PLENAIRE VERGADERING

MATIN

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 1225.

PROJET ET PROPOSITIONS DE LOI (Discussion):

Projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Proposition de loi modifiant les articles 1733 et 1734 du Code civil.

Proposition de loi garantissant la sécurité d'occupation du locataire.

Proposition de loi modifiant le Code civil sur le régime du contrat de louage et visant à garantir le droit au logement quant au montant des loyers et à la sécurité du maintien dans les lieux.

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil relatives au louage de biens immeubles.

Proposition de loi modifiant certaines dispositions du Code civil concernant les baux d'habitation.

Proposition de loi modifiant l'article 1344bis du Code judiciaire pour obliger, en matière de contentieux locatif, les sociétés de logements sociaux et leurs locataires de recourir à la procédure de la requête.

Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de bail à loyer.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1990-1991
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1990-1991

OCHTEND

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 1225.

ONTWERP EN VOORSTELLEN VAN WET (Beraadslaging):

Ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorstel van wet strekkende om de huurder woonzekerheid te waarborgen.

Voorstel van wet strekkende tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de huurregeling betreft en tot bescherming van het woonrecht door middel van het reglementeren van de huurprijzen en het waarborgen van de woonzekerheid.

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek wat de huur van onroerende goederen betreft.

Voorstel van wet houdende wijziging van sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huur van woningen.

Voorstel van wet houdende wijziging van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek ten einde de maatschappijen voor sociale woningbouw en hun huurders te verplichten om bij huurgeschillen gebruik te maken van de verzoekschriftprocedure.

Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Proposition de loi visant à protéger le locataire d'un logement familial.

Discussion générale (Reprise). — *Orateurs*: M. Hatry, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, p. 1225.

Discussion et vote d'articles, p. 1229.

A l'article 2: *Orateurs*: Mme Delruelle-Ghobert, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, MM. Barzin, de Clippele, Vaes, Desmedt, Hatry, p. 1229.

A l'article 3: *Orateur*: M. Hatry, p. 1255.

A l'article 4: *Orateur*: M. Barzin, p. 1255.

A l'article 5: *Orateurs*: MM. Barzin, Hatry, p. 1256.

A l'article 6: *Orateur*: M. Barzin, p. 1257.

A l'article 8: *Orateur*: M. Barzin, p. 1258.

A l'article 9: *Orateur*: M. Barzin, p. 1258.

A l'article 13: *Orateurs*: M. Barzin, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, p. 1259.

A l'article 14: *Orateurs*: MM. Hatry, Barzin, Vaes, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, p. 1260.

A l'article 15: *Orateurs*: MM. Hatry, Barzin, p. 1263.

A l'article 16: *Orateurs*: MM. Hatry, Barzin, p. 1264.

A l'article 17: *Orateurs*: MM. Barzin, de Clippele, M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, p. 1265.

Voorstel van wet tot bescherming van de huurder van een gezinswoning.

Algemene beraadslaging (Hervatting). — *Sprekers*: de heer Hatry, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, blz. 1225.

Beraadslaging en stemming over artikelen, blz. 1229.

Bij artikel 2: *Sprekers*: mevrouw Delruelle-Ghobert, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, de heren Barzin, de Clippele, Vaes, Desmedt, Hatry, blz. 1229.

Bij artikel 3: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1255.

Bij artikel 4: *Spreker*: de heer Barzin, blz. 1255.

Bij artikel 5: *Sprekers*: de heren Barzin, Hatry, blz. 1256.

Bij artikel 6: *Spreker*: de heer Barzin, blz. 1257.

Bij artikel 8: *Spreker*: de heer Barzin, blz. 1258.

Bij artikel 9: *Spreker*: de heer Barzin, blz. 1258.

Bij artikel 13: *Sprekers*: de heer Barzin, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, blz. 1259.

Bij artikel 14: *Sprekers*: de heren Hatry, Barzin, Vaes, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, blz. 1260.

Bij artikel 15: *Sprekers*: de heren Hatry, Barzin, blz. 1263.

Bij artikel 16: *Sprekers*: de heren Hatry, Barzin, blz. 1264.

Bij artikel 17: *Sprekers*: de heren Barzin, de Clippele, de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, blz. 1265.

APRES-MIDI

SOMMAIRE:

CONGES:

Page 1267.

PETITIONS:

Page 1267.

PROJETS DE LOI (Discussion):

Projet de loi relatif à la responsabilité du fait des produits défectueux.

Discussion générale. — *Orateurs*: M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes, M. Hatry, p. 1267.

Discussion et vote des articles, p. 1268.

Projet de loi ajustant le budget général des Dépenses de l'année budgétaire 1990 — section 35 « Ministère des Travaux publics ».

Discussion et vote des articles, p. 1271.

NAMIDDAG

INHOUDSOPGAVE:

VERLOF:

Bladzijde 1267.

VERZOEKSCRIFTEN:

Bladzijde 1267.

ONTWERPEN VAN WET (Beraadslaging):

Ontwerp van wet betreffende de aansprakelijkheid voor producten met gebreken.

Algemene beraadslaging. — *Sprekers*: de heer Wathelet, Vice-Eerste minister en minister van Justitie en Middenstand, de heer Hatry, blz. 1267.

Beraadslaging en stemming over de artikelen, blz. 1268.

Ontwerp van wet houdende aanpassing van de Algemene Uitgavenbegroting van het begrotingsjaar 1990 — sectie 35 « Ministerie van Openbare Werken ».

Beraadslaging en stemming over de artikelen, blz. 1271.

Projet de loi relatif au crédit à la consommation.

Discussion générale. — *Orateurs*: MM. De Cooman, rapporteur, de Wasseige, rapporteur, Antoine, Hatry, Schellens, Aerts, M. Claes, Vice-Premier ministre et ministre des Affaires économiques et du Plan, p. 1271.

Discussion et vote d'articles, p. 1282.

A l'article 3: *Orateur*: M. Hatry, p. 1284.

A l'article 11: *Orateur*: M. Hatry, p. 1287.

A l'article 17: *Orateur*: M. Hatry, p. 1289.

A l'article 26: *Orateur*: M. Hatry, p. 1292.

A l'article 49: *Orateur*: M. Hatry, p. 1296.

A l'article 69: *Orateur*: M. Hatry, p. 1300.

A l'article 71: *Orateur*: M. Hatry, p. 1303.

A l'article 75: *Orateur*: M. Hatry, p. 1307.

A l'article 81: *Orateur*: M. De Cooman, rapporteur, p. 1311.

INTERPELLATION (Demande):

Page 1321.

Mme Aelvoet au Vice-Premier ministre et ministre des Communications et des Réformes institutionnelles sur « les éléments neufs dans le dossier du TGV ».

Ontwerp van wet op het consumentenkrediet.

Algemene beraadslaging. — *Sprekers*: de heren De Cooman, rapporteur, de Wasseige, rapporteur, Antoine, Hatry, Schellens, Aerts, de heer Claes, Vice-Eerste minister en minister van Economische Zaken en het Plan, blz. 1271.

Beraadslaging en stemming over artikelen, blz. 1282.

Bij artikel 3: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1284.

Bij artikel 11: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1287.

Bij artikel 17: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1289.

Bij artikel 26: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1292.

Bij artikel 49: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1296.

Bij artikel 69: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1300.

Bij artikel 71: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1303.

Bij artikel 75: *Spreker*: de heer Hatry, blz. 1307.

Bij artikel 81: *Spreker*: de heer De Cooman, rapporteur, blz. 1311.

INTERPELLATIE (Verzoek):

Bladzijde 1321.

Mevrouw Aelvoet tot de Vice-Eerste minister en minister van Verkeerswezen en Institutionele Hervormingen over « de nieuwe elementen in het SST-dossier ».

N. 35

SEANCE DU MATIN — OCHTENDVERGADERING

PRESIDENCE DE M. ERDMAN, VICE-PRESIDENT
VOORZITTERSCHAP VAN DE HEER ERDMAN, ONDERVOORZITTER

Le procès-verbal de la dernière séance est déposé sur le bureau.
De notulen van de jongste vergadering worden ter tafel gelegd.

La séance est ouverte à 10 h 5 m.
De vergadering wordt geopend om 10 h 5 m.

CONGES — VERLOF

M. Bock, à l'étranger, demande un congé.

Verlof vraagt: de heer Bock, in het buitenland.

— Ce congé est accordé.

Dit verlof wordt toegestaan.

MM. Van Thillo, pour devoirs professionnels, et Laverge, en mission à l'étranger, demandent d'excuser leur absence à la réunion de ce jour.

Afwezig met bericht van verhindering: de heren Van Thillo, wegens ambtsplichten, en Laverge, met opdracht in het buitenland.

— Pris pour information.

Voor kennisgeving aangenomen.

PROJET DE LOI MODIFIANT ET COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AUX BAUX A LOYER

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LES ARTICLES 1733 ET 1734 DU CODE CIVIL

PROPOSITION DE LOI GARANTISSANT LA SECURITE D'OCCUPATION DU LOCATAIRE

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL SUR LE REGIME DU CONTRAT DE LOUAGE ET VISANT A GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT QUANT AU MONTANT DES LOYERS ET A LA SECURITE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES AU LOUAGE DE BIENS IMMEUBLES

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL CONCERNANT LES BAUX D'HABITATION

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT L'ARTICLE 1344BIS DU CODE JUDICIAIRE POUR OBLIGER, EN MATIERE DE CONTENTIEUX LOCATIF, LES SOCIETES DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LEURS LOCATAIRES DE RECOURIR A LA PROCEDURE DE LA REQUETE

PROPOSITION DE LOI MODIFIANT LE CODE CIVIL EN MATIERE DE BAIL A LOYER

PROPOSITION DE LOI VISANT A PROTEGER LE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT FAMILIAL

Reprise de la discussion générale

ONTWERP VAN WET HOUDENDE WIJZIGING EN AANVULLING VAN DE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK INZAKE HUISHUUR

VOORSTEL VAN WET TOT WIJZIGING VAN DE ARTIKELLEN 1733 EN 1734 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

VOORSTEL VAN WET STREKKENDE OM DE HUURDER WOONZEKERHEID TE WAARBORGEN

VOORSTEL VAN WET STREKKENDE TOT WIJZIGING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WAT DE HUURREGELING BETREFT EN TOT BESCHERMING VAN HET WOONRECHT DOOR MIDDEL VAN HET REGLEMENTEREN VAN DE HUURPRIJZEN EN HET WAARBORGEN VAN DE WOONZEKERHEID

VOORSTEL VAN WET HOUDENDE WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK WAT DE HUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN BETREFT

VOORSTEL VAN WET HOUDENDE WIJZIGING VAN SOMMIGE BEPALINGEN VAN HET BURGERLIJK WETBOEK BETREFFENDE DE HUUR VAN WONINGEN

VOORSTEL VAN WET HOUDENDE WIJZIGING VAN ARTIKEL 1344BIS VAN HET GERECHTELIJK WETBOEK TEN EINDE DE MAATSCHAPPIJEN VOOR SOCIALE WONINGBOUW EN HUN HUURDERS TE VERPLICHTEN OM BIJ HUURGESCHILLEN GEBRUIK TE MAKEN VAN DE VERZOEKSCRIFTPROCEDURE

VOORSTEL VAN WET TOT WIJZIGING VAN HET BURGERLIJK WETBOEK INZAKE HUISHUUR

VOORSTEL VAN WET TOT BESCHERMING VAN DE HUURDER VAN EEN GEZINSWONING

Hervatting van de algemene beraadslaging

M. le Président. — Nous reprenons l'examen du projet de loi modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, ainsi que des propositions ayant le même objet que le projet.

Wij hervatten de bespreking van het ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur en van de voorstellen die over hetzelfde onderwerp handelen als het ontwerp.

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, pendant longtemps la Belgique a suscité l'admiration par les efforts de travail de sa population, par la législation intelligente et libérale que ses dirigeants faisaient adopter et par le caractère de ses représentants, de véritables hommes d'Etat.

Souvenons-nous du miracle belge de l'immédiat après-guerre, du rôle que nos dirigeants ont joué à l'origine de la construction européenne, du niveau de vie que nous avons atteint par rapport à l'ensemble des pays européens, il y a une vingtaine d'années, le tout sous l'empire d'une législation qui, appliquant avant la lettre le principe de la subsidiarité, laissait à la convention des parties tout ce qui pouvait être réglé par elles. Légiférer moins plutôt qu'imposer permettait une solution concertée aux problèmes.

Plus spécifiquement, dans le domaine qui nous occupe, la Belgique a été source d'appréciation positive quant à sa politique du logement. Libérale dans ses concepts, elle laissait un maximum d'initiatives aux conventions entre propriétaires et locataires, créant en même temps les conditions de développement d'un secteur du logement social adapté aux besoins des plus démunis. La politique belge de l'immobilier et du logement a suscité, pendant de nombreuses années, l'admiration de nos voisins.

En effet, aucun pays européen, jusqu'au début des années 70, n'offrait à la fois autant d'avantages quant à l'existence d'un parc immobilier abondant, satisfaisant les aspirations de toutes les catégories de locataires, sans brimer les propriétaires et sans affecter le fonctionnement d'un secteur de la construction en croissance rapide. Pendant ce temps, l'Allemagne, les Pays-Bas, la Grande-Bretagne, la France et même d'autres pays plus lointains, se débattaient, depuis au moins vingt-cinq ans, contre une crise permanente du logement, en proie à des législations interventionnistes excessives.

Les années 70 ont vu d'énormes changements. Tout d'abord, différentes règles fiscales nouvelles ont été imposées au secteur immobilier. La « visibilité » de ce dernier — on n'emporte pas un immeuble dans sa poche, à l'étranger — en a fait l'objet de choix de la taxation. Le cumul des différentes formes de revenus, l'augmentation du précompte immobilier et de ses divers additionnels, l'absence d'imputation, à l'exception de 12,5 p.c., des montants payés à ce titre et, surtout, les législations interventionnistes de blocage relatif des loyers, en vigueur de 1975 à 1983, ont donné le coup de grâce au secteur du logement qui avait déjà, à ce moment, subi le choc d'autres facteurs, à savoir le coût élevé du terrain à bâtir et de la construction sous l'empire de salaires en augmentation excessive — comme tous les salaires, d'ailleurs, à cette époque —; l'inflation qui n'a pas épargné les biens immobiliers; la disparition de la possibilité de construire encore des logements sociaux à l'occasion de la « déglutine » des pouvoirs publics sous l'angle financier; l'arrivée de nombreux immigrés et de leurs familles, souvent, du reste, allocataires sociaux, qui n'ont pas trouvé de logements appropriés et, enfin, les développements de l'Europe à Bruxelles qui ont créé une demande accrue pour des bureaux et des logements de haut niveau.

Tous ces facteurs ont amené les gouvernements à intervenir de façon impérative par l'instauration de lois de blocage ou de quasi-blocage des loyers. La législation entrée en vigueur sous le gouvernement précédent, en d'autres termes la loi Gol, était déjà destinée à mettre fin à une intervention systématique des pouvoirs publics dans le domaine des loyers et à rétablir un certain équilibre naturel entre l'offre et la demande.

Il est évident que l'actuel gouvernement travaille totalement à l'encontre de ce qu'il faudrait faire et de ce qui avait été réalisé par la loi Gol. Alors qu'un mouvement de libération politique extraordinaire se développe à l'Est, engendrant les premiers pro-

grès de la liberté économique dans cette région du monde, la Belgique s'enfonce de plus en plus dans la réglementation et l'interventionnisme. Un grand nombre de projets du gouvernement, dont certains seront malheureusement à notre ordre du jour de cet après-midi, contribuent, en effet, à l'installation d'une telle situation. J'aurai l'occasion d'y revenir.

Malgré le développement de l'éducation qui devrait les amener à être plus conscients de leurs droits et de leurs devoirs, les consommateurs sont placés sous tutelle. Le gouvernement n'a cure des nécessités du Marché commun de 1993. En outre, il ne se soucie pas des effets de l'éducation des consommateurs. La loi du 22 décembre 1989 témoignait déjà de cette légèreté. Pour des raisons purement idéologiques, elle a interdit de mettre le précompte immobilier à charge des locataires.

Par ailleurs, monsieur le ministre, à la réunion du Syndicat national des propriétaires, à Bruxelles, vos collaborateurs, les représentants de votre parti et vous-même affirmez que ce projet est positif en arguant notamment de la multiplicité des oppositions. A mon sens, actuellement, il s'agit là de votre principal atout. Vous avez certainement raison en ce qui concerne le nombre d'opposants, mais vous vous trompez dans les conclusions que vous en tirez au niveau de la qualité de votre projet. Tout le monde a, en effet, protesté contre ce texte: les propriétaires, les locataires, les professionnels de l'immobilier, le secteur du bâtiment et même les juristes démocrates. En effet, ce texte n'est pas équitable. Il heurte le sens de la liberté, le respect des conventions et, à certains égards, le bon sens.

L'opposition des propriétaires est claire et motivée. Elle est d'ailleurs très vocale. Ils sont contre le projet parce que — je cite: « Ce projet est antiéconomique et antisocial. Le nombre des demandes de permis de bâtir est en forte baisse depuis le début de l'année, les prix immobiliers stagnent. Le gouvernement pousse le pays vers la crise et le chômage dans la construction. Le travail et l'épargne des petits propriétaires sont pénalisés. Le projet rend la gestion immobilière normale extrêmement coûteuse. Le manque de rentabilité du secteur du logement ne permet plus d'exécuter les travaux d'entretien et de modernisation. Plus personne n'investira enfin dans la construction de nouveaux logements. La pénurie de logements deviendra, un jour, inéluctable. Tous les locataires sont assimilés à des assistés sociaux et les pouvoirs publics font supporter, par les seuls propriétaires privés, les obligations sociales qui leur incombent en matière de logement. »

Les aspects techniques du projet justifient également à suffisance son rejet, à leurs yeux.

Je constate, monsieur le ministre, qu'un certain manichéisme imprègne malheureusement totalement votre projet. Ce manichéisme est primitif, voire infantile à certains égards. D'un côté, vous placez les pauvres, qui sont dignes d'être protégés car dépourvus de moyens, les locataires, de l'autre, vous mettez les riches auxquels on peut tout demander et qui ne doivent jamais être protégés, les propriétaires. Rien n'est plus faux que cette position sans nuances qui, malheureusement, je le répète, imprègne totalement le projet. Elle ne répond en tout cas pas à ma philosophie.

Cependant, si vous aviez réussi encore à satisfaire les locataires, on pourrait considérer, monsieur le ministre, que vos objectifs sont atteints pour une bonne part.

Hélas, il n'en est nullement ainsi. A preuve, la protestation que, conjointement, locataires et propriétaires ont signée et leur objectif de vous faire différer le vote de ce projet de loi jusqu'à la fin de 1991, comme en témoigne la convention signée entre le secrétaire général du Syndicat des locataires, parlant au nom du rassemblement pour le droit à l'habitat, le 20 novembre 1990, et la Fédération des propriétaires.

Cette assemblée décidait « d'inviter le ministre de la Justice et le gouvernement à prolonger jusqu'au 31 décembre 1991 les effets de la loi du 22 décembre 1989 réglant temporairement la protection du logement familial; de mener une négociation commune pour la rédaction d'une proposition de loi en remplacement du texte actuel contestable à tous points de vue; de fixer, dans les prochains jours, un calendrier de réunions de travail en vue de présenter, dans les six mois, des propositions; de défendre ensemble leur projet lors de rencontres avec le ministre de la Justice et les commissions compétentes ».

Vous n'avez eu cure, monsieur le ministre, de ces souhaits; je le regrette.

Les professionnels du logement et de l'immobilier, eux aussi, n'ont pas manqué de marquer leur hostilité à votre projet. Le président de l'Union professionnelle du secteur immobilier disait: « Ce projet, à forte tendance protectionniste, est une erreur économique et politique. Il va troubler le processus naturel de l'offre et de la demande qui régit le marché immobilier et va provoquer une déstabilisation de celui-ci, entraînant des répercussions en cascade telles que, notamment, le désintéressement des investisseurs. » Le président de l'UPSI prévoit, si ce projet est adopté, un arrêt des investissements et des constructions dans le secteur du logement, ce qui provoquera une chute importante des recettes procurées à l'Etat par les droits de mutation et la TVA.

Ce projet de loi, a ajouté l'administrateur-délégué de la société Comofi, qui est aussi président de l'UPSI, ne tient compte, dans la majorité de ses articles, que des intérêts d'une seule des parties. Il provoquera une contraction du stock des logements qui était timidement en train de se reconstruire. Votée au départ pour contenir la hausse des loyers, la loi induira, à terme, l'effet inverse, a encore estimé le président de l'UPSI.

Autre conséquence promise: les propriétaires cesseront d'améliorer leurs biens immeubles donnés en location; le parc immobilier se dégradera, et ce pour lutter contre le prétendu boom immobilier qui n'était en fait qu'une reprise dans ce secteur et qui est, aujourd'hui, fortement atténué comme en témoigne la baisse sensible des demandes de permis de bâtir.

En conclusion, le président de l'UPSI a remarqué que ce projet néfaste vient au moment où les nuages s'accumulent sur le secteur immobilier: taux hypothécaire passé de 9 à 11,5 p.c., indexation prévue dès 1991 pour les revenus cadastraux, ralentissement de la croissance économique. Déjà, a-t-il observé, le fossé se creuse et le climat se détériore entre les propriétaires et les locataires.

En fin de compte, on peut déplorer que, par ce projet, le gouvernement veuille mettre à charge du secteur privé le financement du logement pour les plus démunis alors qu'il appartient au secteur public de s'occuper de cette question.

Au lieu de protéger et d'interdire, ne vaudrait-il pas mieux inciter et favoriser? Ici aussi, on vous demandait de réfléchir en profondeur sur le sujet avant de légiférer. Comme dans d'autres matières, vous n'avez donné aucune suite à ces appels.

Par ailleurs, monsieur le ministre, vous auriez éventuellement pu, faute de consensus ou de vision à long terme dans le projet, faire œuvre technique utile. Vous auriez pu au moins prendre en considération les quelques propositions visant à rééquilibrer certaines erreurs des législations précédentes que M. Gol, à la Chambre, et moi-même, au Sénat, avons introduites. Votre projet aurait eu au moins ce mérite. Hélas! la proposition 921 restera, jusqu'à un nouveau dépôt, lettre morte dans la législation belge. Par conséquent, le propriétaire continuera à rester ignorant de l'état civil du locataire.

Les montants indûment payés par le locataire à titre d'indexation du loyer pourront faire l'objet d'une demande de remboursement par celui-ci pour une période de cinq ans, alors que, de son côté, le bailleur ne peut exiger des arriérés que pour une période d'un an.

En ce qui concerne le problème de l'état des lieux, en dépit de la présomption de restitution du bien loué dans son état initial, vous faites en sorte que se multiplient les contestations, avec les procès qui en découleront.

La notion de résidence principale restera — et le rapport n'y changera malheureusement rien — un nid à procès.

Le versement de la garantie locative entre les mains du bailleur — système notamment pratiqué par les organismes de livraison d'eau, de gaz et d'électricité —, source de simplification et de revenus pour le preneur, sera toujours interdit.

Les sociétés de logement social, quant à elles, pourront toujours se faire verser directement la garantie locative au lieu de devoir recourir au système du compte bloqué et cela sans payer le moindre intérêt au locataire.

Les locataires ne pourront toujours pas demander au juge de paix une prorogation de trois mois du bail avant l'expiration de celui-ci; ils ne bénéficieront que d'un délai d'un mois, ce qui leur est évidemment beaucoup moins favorable.

Je reviens sur ce concept idéologique que vous avez développé dans la loi de décembre 1989: l'interdiction de mettre le précompte immobilier à charge du locataire. Ce point a donné lieu à de nombreux débats en commission et je ne m'étendrai dès lors plus sur ce sujet. Cependant, avec l'augmentation des charges prélevées, en cette matière, essentiellement par les autorités régionales et locales, il apparaît de plus en plus que la mesure que vous avez prise en 1989, pour autant qu'elle se justifiait peut-être à certains moments du passé, se justifiera de moins en moins à l'avenir.

Je vous demande aussi de rester ouvert à une modification éventuelle de cette disposition. Je ne pense pas qu'il faille légiférer très vite, en ce domaine, mais je considère la mesure prise en 1989 comme une grave erreur, qui s'aggravera de plus en plus.

Le propriétaire sera également toujours considéré comme codébiteur solidaire des factures d'eau, de gaz et d'électricité du locataire. Il s'agit, à mon sens, d'un abus de droit qui n'est possible que grâce au monopole technique, mais réel, détenu par les compagnies, régies ou intercommunales fournissant ce type de biens.

Voilà, monsieur le ministre, ce que vous auriez dû accepter si vous aviez vraiment eu à cœur l'intérêt tant du propriétaire que du locataire et l'équilibre entre droits et devoirs.

Vous auriez, je le répète, dû accepter ces modifications et cela indépendamment de votre obligation ministérielle de faire voter un projet de loi, déjà approuvé à la Chambre, mais qui n'est pas pour autant meilleur dans ses principes.

Vous n'avez pas accepté les mesures que M. Gol et moi-même préconisons ni à la Chambre, ce qui vous aurait pourtant permis — puisque c'était la première Chambre à être saisie — de témoigner de votre objectivité, ni au Sénat, ce qui peut évidemment sembler révélateur de votre refus d'un véritable bicaméralisme.

Je terminerai par quelques considérations d'un ordre différent. En effet, nous ne pouvons pas non plus négliger les soucis d'éthique et les perspectives d'avenir, pas plus d'ailleurs que les nécessités économiques et sociales très importantes, que j'ai déjà soulignées lors de mon intervention. Je citerai certains exposés que le président de mon parti a faits dans le passé.

Nous sommes attachés à la notion fondamentale de propriété pour deux raisons essentielles: la défense de la liberté ainsi que la propriété pour tous les citoyens. Ces valeurs sont partagées par une majorité de nos concitoyens, que ce soient les personnes qui destinent leur épargne à l'achat d'une maison ou encore les professionnels du secteur de l'immobilier et de la construction.

L'investissement immobilier représente le fruit du travail des particuliers et une garantie pour les générations futures. Les citoyens doivent avoir la liberté de disposer de leurs biens et l'Etat doit respecter les conventions librement consenties.

Il n'appartient pas à l'Etat de faire le bonheur social avec le bien d'autrui mais bien d'avoir lui-même ses objectifs pour que chacun dispose d'un logement.

L'immobilier permet également d'avoir une infrastructure et un cadre de vie pour une société. Il appartient au pouvoir politique de consentir les investissements nécessaires aux infrastructures et aux logements. Bien entendu, celui-ci ne peut pas faire tout ce qu'on attend de lui quand la situation conjoncturelle est catastrophique. Il doit cependant répondre aux besoins essentiels, surtout en période de croissance. Il ne doit, en tout cas, pas décourager l'investissement des particuliers. Le gouvernement actuel n'agit sûrement pas en ce sens.

Ainsi, on remarque la menace d'une péréquation cadastrale, un taux de TVA maintenu à un niveau excessif, des droits de succession manifestement trop élevés, pénalisant l'épargne surtout dans le domaine de l'immobilier, des droits d'enregistrement nettement supérieurs à la moyenne européenne, un précompte immobilier qui n'est pas libérateur, contrairement au précompte mobilier, et dont on ne peut, en plus, imputer qu'une partie, ce qui est aussi un des arguments — il faut bien reconnaître qu'il s'agit d'une charge qui compense les interventions des pouvoirs publics

dans le domaine local et qui devrait être supportée par le locataire —, enfin, une loi récente de prorogation des baux qui a révélé, à nouveau, l'inquiétude suscitée par le blocage des loyers et dont l'effet psychologique a été désastreux. La présente loi ne fait d'ailleurs que prolonger cet effet psychologique.

Le projet de loi sur les baux à loyer constitue le type même de l'agression injustifiée du gouvernement contre les propriétaires. Avec ce projet, la coalition au pouvoir me semble à la fois menacer la propriété, déjà lourdement taxée, et le fruit de l'épargne. En s'obstinant à ébranler le climat de confiance qui ne se rattrapera pas rapidement, monsieur le ministre, le gouvernement en arrive à pénaliser les locataires eux-mêmes dès le moment où il n'existera plus de possibilités de trouver des logements convenables à des prix raisonnables.

De plus, le projet bat en brèche un principe satisfaisant, jusqu'à présent, pour l'immense majorité de la population, celui de la liberté des conventions. Il importe donc de dénoncer un projet à portée idéologique aussi manifeste.

En effet, la législation actuelle ne pose aucun problème ni aux propriétaires ni aux locataires. Il n'a échappé à personne que le nouveau texte du projet de loi s'est encore durci par rapport aux versions qui ont circulé initialement. L'article relatif à l'état du bien loué constitue un véritable nid à procès et engendrera une situation où les propriétaires préféreront, comme cela fut le cas, pendant des années, en Grande-Bretagne, voir leur logement vide plutôt que de s'engager à de gros investissements sans contrepartie. La discrimination entre propriétaires et locataires quant aux indemnités à payer en cas de rupture du bail, est extrêmement importante. L'adaptation du loyer au coût de la vie ne peut plus avoir d'effet rétroactif sauf pour une très brève période.

Il s'agit d'autant d'éléments qui s'ajoutent aux autres dispositions contraignantes pour les propriétaires qui sont toujours, elles, maintenues et qui expliquaient d'ailleurs la proposition de loi que M. Gol est moi-même avions déposée. Pourquoi le propriétaire devrait-il encore investir dans un placement immobilier l'argent économisé sur son travail, argent qui a déjà subi une lourde imposition ?

Notre groupe a toujours été conscient du fait que la construction est un secteur porteur de notre économie, et que pour dynamiser l'immobilier en développant une politique incitant les particuliers à investir, il faut rétablir un climat de confiance, comme nous l'avons fait en 1982. Mais je rappelle qu'il faut des années pour y arriver.

De façon générale, pour connaître les grandes lignes de notre politique en faveur de l'investissement, il suffit — et je suis malheureusement obligé de faire cette constatation — de prendre le contre-pied des dispositions qui seront adoptées dès que votre loi sera votée. Nous proposons, en particulier, des incitants fiscaux pour la construction et la rénovation des habitations, une TVA réduite, en matière de construction, un précompte immobilier libérateur, la déductibilité des intérêts des emprunts hypothécaires d'une manière plus large qu'actuellement et leur imputation sur l'ensemble des revenus, une réduction des taux des droits de succession ainsi qu'une réévaluation du montant des tranches en fonction de l'indexation du coût de la vie, une réduction des taux des droits d'enregistrement qui font de la Belgique une exception en Europe, à l'heure actuelle, et le maintien de la situation actuelle en matière cadastrale en attendant qu'une révision cadastrale sérieuse puisse être faite, ce qui est impossible actuellement compte tenu de l'émotion qui règne dans le marché immobilier.

Il en est de même pour les baux à loyer pour lesquels nous n'avons jamais changé d'option, préconisant la liberté consensuelle des parties pour la quasi-totalité des dispositions.

La législation doit certes protéger le locataire, mais elle ne peut exproprier les propriétaires ! C'est tout ce mépris des libertés essentielles qui nous amène, monsieur le ministre, à rejeter ce projet. *(Applaudissements.)*

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, j'ai à la fois une

bonne et une mauvaise nouvelle à annoncer à M. Hatry. La bonne, c'est qu'il a dit à peu près les mêmes choses que les collègues de son parti. La mauvaise, c'est qu'en raison de cela précisément, puisque je leur ai répondu, hier, de manière détaillée, je n'ai plus grand-chose de neuf à ajouter aujourd'hui, même si M. Hatry a utilisé certains termes plus sévères, voire plus passionnés, provoqués probablement par sa colère vis-à-vis de la Régie des Postes et qu'il transfère sur moi, puisque je suis à la fois infantile, primitif, non objectif...

M. Hatry. — Il s'agit du projet de loi !

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Ah ! Il s'agit donc du projet de loi, qui, en fait, ne satisfait personne.

Il est vrai que dans la mesure où le projet a provoqué des réactions négatives, à la fois chez des propriétaires et chez des locataires, cela ne signifie pas nécessairement que par ce fait même, il soit bon. J'avais d'ailleurs emprunté la formule à M. Gol.

Si ce projet avait satisfait l'une des parties, même partiellement, il est clair qu'il n'aurait eu aucune chance d'être accepté ni au sein de la majorité, ni a fortiori, au sein du Parlement.

Comme j'ai tenté de le démontrer hier, en parlant de l'équilibre, je ne crois pas, monsieur Hatry, que ce projet fasse preuve de manichéisme. Nous avons essayé de respecter et de satisfaire au mieux à la fois ce qui nous paraissait être l'intérêt essentiel des locataires, la sécurité d'habitation, et l'intérêt essentiel des propriétaires, la rentabilisation de leur investissement.

La question des ouvertures pour le futur a été abordée hier en ce qui concerne le logement social.

Je suis prêt à consentir des ouvertures sur deux points, en premier lieu, en matière de logement social. J'ai déclaré, hier, à cette tribune, que je trouvais anormal que les locataires sociaux ne puissent bénéficier de certaines dispositions de notre projet. Vous avez cité la garantie. Les Régions seraient, à mon sens, bien inspirées de tenter de discipliner les sociétés de logement social — dans le respect de certaines spécificités, notamment en matière de fixation du loyer en fonction des revenus — en leur imposant de prévoir des protections élémentaires qui sont d'ailleurs de tradition dans le secteur privé. En deuxième lieu — et il s'agit, ici, d'une compétence nationale — je suis disposé à me montrer ouvert en ce qui concerne non seulement la réforme de la législation relative à la fourniture d'eau et d'électricité mais aussi la fourniture de produits par des entreprises disposant d'un monopole technique ou naturel.

A cet égard, ni le locataire ni le propriétaire ne doivent être victimes de ce qui pourrait être — et qui l'est, dans certains cas — une exploitation abusive de positions dominantes, pour reprendre les termes du Traité de Rome. Pas de manichéisme donc, mais nous différons d'opinion sur ce point.

Pour le reste, monsieur Hatry, vous trouverez des réponses aux questions plus précises que vous avez posées dans le rapport des discussions, dans mon intervention d'hier ainsi que dans la discussion des articles à laquelle nous allons procéder.

M. le Président. — La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, je m'en suis strictement tenu aux trente minutes qui m'étaient accordées. Je tiens à remercier le ministre pour sa réponse. Je sais, comme lui, que la politique est l'art du possible, mais il a cependant fait un aveu qui m'a quelque peu étonné. Il a en effet affirmé que, dans la mesure où ce texte aurait satisfait une des parties, il n'aurait pas la moindre chance d'obtenir la majorité au sein du gouvernement. Que deviennent les principes essentiels de notre vie en société si, quand on crie assez fort, on peut influencer le gouvernement jusqu'au point de sacrifier lesdits principes ? C'est précisément cela qui nous choque dans ce projet de loi.

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, les arguments

sont un peu comme les chiens, ils vont toujours dans le sens où on les siffle. M. Hatry a dit tout à l'heure que l'on n'avait jamais crié aussi fort contre un projet et que nous ne l'avions pas modifié. Il vient de dire maintenant qu'il suffit de crier très fort pour que l'on aille dans le sens de ceux qui crient. Ce que j'ai précisément voulu démontrer par ce que M. Hatry appelle un aveu, c'est que le projet se veut équilibré. Il n'a pas voulu condamner l'un pour favoriser l'autre; il n'a pas voulu assassiner le propriétaire pour protéger le locataire. Nous avons voulu essayer d'instaurer dans le Code civil, de manière définitive, un équilibre des relations contractuelles qui sont nécessairement difficiles, parce que basées sur des intérêts opposés.

M. le Président. — Plus personne ne demandant la parole dans la discussion générale, je la déclare close, et nous passons à l'examen des articles.

Daar niemand meer het woord vraagt in de algemene beraadslaging verklaar ik ze voor gesloten en bespreken wij de artikelen.

Je signale qu'une série d'amendements, signés par moins de trois membres, ont été présentés à différents articles du projet de loi en discussion.

Bij verschillende artikelen van het ontwerp van wet dat wij thans bespreken, zijn amendementen ingediend die door minder dan drie leden zijn ondertekend.

Puis-je considérer que ces amendements sont appuyés?

Worden deze amendementen gesteund? (*Talrijke leden staan op.*)

Ces amendements étant régulièrement appuyés, ils feront partie de la discussion.

Aangezien deze amendementen reglementair worden gesteund, maken ze deel uit van de bespreking.

L'article premier est ainsi rédigé:

TITRE I^{er}. — *Protection de la résidence principale*

Article 1^{er}. Les sections I et II du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sont regroupées en une seule section I^{re} composée des articles 1714 à 1762bis et intitulée « Dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles ».

TITEL I. — *Bescherming van de hoofdverblijfplaats*

Artikel 1. De afdelingen I en II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek worden samengebracht in een enkele afdeling I, samengesteld uit de artikelen 1714 tot en met 1762bis, met als opschrift « Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen ».

— Adopté.

Aangenomen.

M. le Président. — L'article 2 est ainsi rédigé:

Art. 2. Une nouvelle section II, intitulée « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » est insérée à la suite de l'article 1762bis du Code civil. Elle se compose des dispositions suivantes:

« Champ d'application »

Article 1^{er}. § 1^{er}. La présente section s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale.

Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1990-1991
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1990-1991

La présente section s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

La présente section s'applique à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er}, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article.

§ 2. La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

§ 3. La présente section n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Etat du bien loué

Art. 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Durée du bail

Art. 3. § 1^{er}. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit leur restitution par le preneur et rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

— Respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;

— Affectent le corps du logement occupé par le preneur et

— Soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

§ 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5 du présent article.

Il peut être prorogé, même tacitement, ou renouvelé aux mêmes conditions, sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans.

Ce bail prend fin en tout cas moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins un mois avant l'expiration d'une période de trois ans qui prend cours à la date de la conclusion du bail initial de courte durée.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, et si le preneur continue à occuper les lieux au-delà de cette période, le bail en cours est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans à compter de la date de la conclusion du bail initial de courte durée et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5 du présent article.

§ 7. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

Cession et sous-location

Art. 4. § 1^{er}. La cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le preneur qui a pris à bail un logement qu'il affecte à sa résidence principale ne peut donner la totalité du bien en sous-location.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale. Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par la présente section, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les cas visés par les deux alinéas précédents, l'article 11 n'est pas applicable.

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Précompte immobilier

Art. 5. Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Indexation

Art. 6. Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil.

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

Révision du loyer et des charges

Art. 7. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

§ 2. Dans les mêmes délais, chacune des parties peut demander au juge de paix la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels.

Le juge statue notamment sur base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Rénovation

Art. 8. Les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais des travaux déterminés.

Dans ce cas, il peut être dérogé à l'article 2 dans la mesure où les travaux envisagés visent à remédier à l'état du bien loué.

En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer pendant une période déterminée et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou il s'engage à concéder au preneur une diminution de loyer.

Transmission du bien loué

Art. 9. Si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la transcription de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.

Garantie

Art. 10. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Cette garantie doit être placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière; les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Art. 11. Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

Art. 12. Sauf si elles en disposent autrement, les règles de la présente section sont impératives.

Art. 2. Een nieuwe afdeling II met als opschrift « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder » wordt ingevoegd na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Zij bevat de volgende bepalingen:

« Toepassingsgebied »

Artikel 1. § 1. Deze afdeling is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingetreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Het beding waarbij het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met be-

trekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Deze afdeling is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval neemt de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop deze toestemming is verleend.

Deze afdeling is van toepassing op de onderhuur van de in het eerste lid bedoelde woning, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

§ 2. Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.

§ 3. Deze afdeling is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Staat van het gehuurde goed

Art. 2. Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

Of deze voorwaarde is vervuld wordt beoordeeld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

Duur van de huurovereenkomst

Art. 3. § 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder.

Het goed moet binnen het jaar na de teruggave ervan door de huurder worden betrokken en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

— Worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw;

— Worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en

— Meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verschei-

dene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen achttien maanden na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5 van dit artikel.

Zij kan zelfs stilzwijgend worden verlengd of onder dezelfde voorwaarden vernieuwd zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden.

Die huurovereenkomst wordt in ieder geval beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand vóór het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat op de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten.

Bij ontstentenis van een binnen die termijn betekende opzegging en indien de huurder het goed na die periode blijft bewonen, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur is gesloten en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5 van dit artikel.

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

Overdracht van huur en onderhuur

Art. 4. § 1. De overdracht van de huurovereenkomst is verboden, behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dat geval wordt de overdrager ontheven van elke toekomstige verplichting, behoudens een in de overeenkomst tot overdracht van de huurovereenkomst opgenomen andersluidend beding.

§ 2. De huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, mag het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft. Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door deze afdeling, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van de onderverhuuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen.

De huurder moet vooraf de onderhuurder in kennis stellen van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten.

Wanneer de verhuurder aan de hoofdhuurovereenkomst een einde maakt, moet de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder betekenen en hem ervan in kennis stellen dat de onderverhuuring op dezelfde dag als de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt.

Wanneer de huurder vervroegd de hoofdhuurovereenkomst beëindigt, moet hij de onderhuurder een opzeggingstermijn van ten minste drie maanden geven, samen met een afschrift van de opzegging die hij aan de verhuurder richt, en moet hij de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In de gevallen, bedoeld in de twee voorgaande leden, is artikel 11 niet van toepassing.

§ 3. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Onroerende voorheffing

Art. 5. De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Indexatie

Art. 6. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud één maal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

Herziening van de huurprijs en de lasten

Art. 7. § 1. Onverminderd artikel 8 kunnen de partijen tussen denegende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het

gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

§ 2. Binnen dezelfde termijn kan iedere partij aan de vrede-rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten.

De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Renovatie

Art. 8. De partijen kunnen bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna, overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt in het gehuurde goed en op zijn kosten bepaalde werken uit te voeren.

In dat geval kan van artikel 2 worden afgeweken voor zover de voorgenomen werkzaamheden de toestand van het gehuurde goed beogen te verbeteren.

Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de huurprijs te herzien, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen.

Overdracht van het gehuurde goed

Art. 9. Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening vóór de vervreemding van het gehuurde goed heeft, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen vanaf de overschrijving van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom.

Waarborg

Art. 10. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze een bedrag gelijk aan drie maanden huur niet overtreffen.

Deze waarborg moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst; de interest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging of van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement.

Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Art. 11. Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoecken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden.

Art. 12. Behalve als zij er anders over beschikken, zijn de bepalingen van deze afdeling van dwingend recht. »

A cet article, Mme Delruelle et consorts présentent les amendements que voici :

« A. Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. La présente section s'applique au bail d'immeuble que le preneur, avec l'accord exprès du bailleur, affecte à sa résidence principale.

Elle s'applique à la sous-location portant sur un tel bien, conclue conformément à l'article 4 de la présente section, dans les limites prévues à ce même article. »

« A. Het voorgestelde artikel 1 te vervangen door wat volgt :

« Artikel 1. Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder, met de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder, als zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Zij is eveneens van toepassing op de onderhuur van een dergelijk goed, aangegaan overeenkomstig artikel 4 van deze afdeling en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel. »

« B. Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. La présente section s'applique aux baux relatifs aux biens immeubles non meublés qui, de l'accord exprès et écrit des parties, constituent la résidence principale du preneur.

En cas d'absence d'accord exprès écrit, la résidence principale du preneur est une question de fait, à établir ou à contester par toute voie de droit. »

« B. Het voorgestelde artikel 1 te vervangen door wat volgt :

« Artikel 1. Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten voor niet-gemeubileerde onroerende goederen die met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de partijen als hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Bij ontstentenis van uitdrukkelijk schriftelijk akkoord vormt de hoofdverblijfplaats van de huurder een feitelijke kwestie die met elk rechtsmiddel kan worden gestaafd of betwist. »

« E. Remplacer l'article 1^{er} proposé par ce qui suit :

« Article 1^{er}. La présente section s'applique au bail d'immeubles que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte à sa résidence principale; cette affectation peut avoir lieu soit dès l'entrée en jouissance, soit ultérieurement. »

« E. Het voorgestelde artikel 1 te vervangen als volgt :

« Artikel 1. Deze afdeling is toepasselijk op de huurovereenkomst voor het onroerend goed dat de huurder met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt; die bestemming kan vanaf de ingetreding of later aan het onroerend goed worden gegeven. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, ces amendements portent sur le champ d'application de la loi. A notre avis, cet article est rédigé de manière confuse, et nous proposons un nouveau libellé qui simplifie la matière. Nous souhaitons que l'on omette l'alinéa 3 qui est superflu. Nous estimons qu'il faut faire dépendre l'application de la loi de la commune volonté des parties. Nous voulons également faire supprimer le mot « tacite » qui est ambigu, afin d'éviter un grand nombre de litiges.

La manifestation de la volonté du bailleur est à notre avis tellement importante qu'elle doit être prévue de façon expresse.

Les autres formules proposées sont des variantes, que je ne commenterai pas davantage.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, dans la mesure où la plupart des amendements ont déjà été discutés en commission, je demande aux membres de l'assemblée de bien vouloir se référer à la réponse que j'ai donnée à cette occasion. Je constate d'ailleurs que Mme Delruelle résume également sa justification par rapport aux exposés plus détaillés qui ont eu lieu en commission.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« A. A l'article 1^{er}, § 1^{er}, premier alinéa, proposé, remplacer les mots « *exprès ou tacite* » par le mot « *écrit*. »

« A. In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 1 de woorden « *uitdrukkelijke of stilzwijgende* » te vervangen door het woord « *schriftelijke*. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, je défends à plusieurs endroits de ce projet l'idée d'une preuve écrite. En effet, comme l'a très bien dit hier M. Pedé, une loi a été votée selon laquelle l'âge de la majorité était ramené à 18 ans parce que les jeunes, à notre époque, seraient plus rapidement matures. Or, dans le cas présent, en sens inverse, une grande partie de notre population est considérée comme mineure et, qui plus est, analphabète puisque la preuve écrite n'est pas retenue.

Pour des dispositions légales qui s'écartent beaucoup du droit commun, on aurait pu, me semble-t-il, se réserver la précaution d'une preuve écrite.

Dans ces conditions, je ne doute pas que l'amendement que j'ai déposé sera apprécié par M. le ministre et retenu par notre assemblée.

M. le Président. — L'appréciation de M. le ministre se lit sur son visage !

Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, Mme Delruelle et consorts présentent l'amendement que voici :

« D. A l'article 1^{er} proposé, entre le premier et le deuxième alinéa, insérer un nouvel alinéa, libellé comme suit :

« *Même si l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est constatée dans le bail, le preneur ne peut jouir des dispositions relatives à la résidence principale que s'il se fait inscrire, pour la durée du bail, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois qui suivent l'entrée en vigueur du bail.* »

« D. In het voorgestelde artikel 1, tussen het eerste en het tweede lid een nieuw lid in te voegen, luidende :

« *Ook al is de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder in de huurovereenkomst vastgesteld, toch zullen de bepalingen inzake de hoofdverblijfplaats voor de*

huurder slechts kunnen gelden indien hij zich binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voor de duur van de overeenkomst in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister laat inschrijven. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, par cet amendement, nous essayons d'insérer un nouvel alinéa. En effet, l'article 1752bis du Code civil définit la résidence principale ou tout au moins ses caractéristiques fondamentales. Or, cet article est supprimé et remplacé par un autre texte, et nous estimons qu'il faut revenir sous une autre forme à une caractérisation de la résidence principale.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« B. A l'article 1^{er}, § 1^{er}, proposé, supprimer le deuxième alinéa. »

« B. In het voorgestelde artikel 1, het tweede lid van § 1 te doen vervallen. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cet amendement a pour objet principal de supprimer l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er}. En fait, ce paragraphe 1^{er} n'a pas fini de faire couler beaucoup d'encre. Tout d'abord, on a cru à une contradiction : en effet, il est prévu qu'à tout moment, pour que les lieux soient loués comme habitation principale du preneur, il fallait nécessairement l'accord du bailleur, accord exprès et tacite en début de bail et écrit dans le cours du bail. Par conséquent, si cet accord est rendu obligatoire, l'alinéa 2 est superfluetatoire. De plus, il empêche le constat du non-accord du bailleur ou empêche que les parties qui n'entendent pas occuper les lieux dans le chef du preneur à titre d'habitation principale puissent simplement constater leur intention.

J'ai donc été surpris de la réponse du ministre hier, qui donnait un nouvel éclairage à cet alinéa. J'ai cru comprendre qu'il s'agirait d'une présomption légale, en ce sens que l'alinéa 2 complète le schéma des alinéas 1^{er} et 3. En effet, l'alinéa 1^{er} précise que l'autorisation expresse ou tacite du bailleur est requise, mais l'alinéa 2 disposerait qu'il est présumé accepter s'il ne prend pas la précaution de définir dans le bail toute une série de circonstances qui empêcheraient que les lieux soient loués pour l'habitation principale du preneur, circonstances liées à la personnalité du preneur et à la destination naturelle des lieux. L'alinéa 3 aurait pour effet, dans l'hypothèse où le bailleur aurait pris les précautions définies à l'alinéa 2, de permettre au preneur d'affecter quand même les lieux à son habitation principale si, dans le courant du bail, il obtient l'accord écrit du bailleur.

Cette nouvelle interprétation que nous a donnée le ministre hier en fin d'après-midi est contraire à l'exposé des motifs de ce projet, où je lis, en page 9 : « Il faut admettre la possibilité pour le bailleur de refuser que son bien soit affecté à la résidence principale de son locataire. »

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent les amendements subsidiaires que voici :

Premier amendement subsidiaire :

« A l'article 1^{er}, § 1^{er}, deuxième alinéa, proposé, supprimer les mots « *n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle des lieux, et.* »

Eerste subsidiair amendement :

« In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1, de woorden « *en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed* » te doen vervallen. »

Deuxième amendement subsidiaire :

« A l'article 1^{er}, § 1^{er}, deuxième alinéa, proposé, supprimer les mots « *relative notamment à la destination naturelle des lieux.* »

Tweede subsidiair amendement:

« In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 1, de woorden « onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed » te doen vervallen. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, je justifierai ces deux amendements subsidiaires en même temps.

L'alinéa 2 me semble superfétatoire. En effet, en raison de l'exposé des motifs, j'estime qu'il doit être possible, dans le chef des parties, de constater le non-accord du bailleur ou l'intention des parties de ne pas affecter les lieux à l'habitation principale du preneur.

Dans cette optique, qui me semble la bonne en fonction de l'exposé des motifs, j'estime pouvoir, à titre subsidiaire, améliorer cet alinéa 2 en supprimant le bout de phrase qui suit le mot « lorsqu'elle » et qui précède les mots « n'est pas accompagnée ». Il est alors assez compréhensible, à titre subsidiaire, que le domicile du preneur soit spécifié dans l'hypothèse où il n'a pas l'intention de transférer ce domicile dans les lieux loués.

A titre plus subsidiaire encore, j'ai déposé un amendement qui supprime uniquement les mots « relative notamment à la destination naturelle des lieux ». J'estime en effet qu'il est tout à fait excessif de devoir dire que les lieux ne se prêtent pas à une habitation personnelle pour se dégager de la possibilité de les voir affecter à la résidence principale du preneur ou, comme je l'ai dit tout à l'heure, de se dégager de la présomption d'acceptation de cette situation dans le chef du bailleur.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A cet article, Mme Delruelle et consorts présentent l'amendement que voici:

« C. A l'article 1^{er}, § 1^{er}, proposé, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit:

« Lorsque les lieux sont loués à un autre titre que celui de résidence principale, le bail mentionnera explicitement:

— Les raisons de cette destination;

— L'adresse de la résidence principale du preneur lors de la conclusion du bail (et pendant la durée de celui-ci). Cette adresse est celle à laquelle le preneur est inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers; tout document peut valablement y être adressé, et toute modification de cette adresse est à notifier au bailleur par lettre recommandée, le preneur supportant seul les conséquences de l'absence de cette notification.

En l'absence de l'une et/ou de l'autre de ces deux mentions, le bail est réputé conclu suivant le prescrit du deuxième alinéa ci-avant. Si par contre les deux mentions sont explicitées dans le bail, les lieux loués ne peuvent pas devenir résidence principale sans l'accord écrit du bailleur. »

« C. In het voorgestelde artikel 1, § 1, het tweede lid te vervangen als volgt:

« Indien het goed niet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vermeldt de huurovereenkomst uitdrukkelijk:

— De grond voor die bestemming;

— Het adres van de hoofdverblijfplaats van de huurder op het ogenblik dat de overeenkomst wordt aangegaan (en tijdens de duur van de overeenkomst). Dit adres is dat waarop de huurder is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Elk stuk kan daar geldig worden toegestuurd en elke adreswijziging moet per aangetekende brief aan de verhuurder worden betekend. Alleen de huurder staat in voor de gevolgen van niet-betekening.

Bij ontstentenis van één van die vermeldingen — of van beide vermeldingen — wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan krachtens het bepaalde in het tweede lid. Indien beide vermeldingen daarentegen uitdrukkelijk in de tekst zijn opgenomen, kan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder niet als hoofdverblijfplaats dienen. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, je me réfère à la justification écrite.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent les amendements que voici:

« C. A l'article 1^{er}, § 1^{er}, proposé, insérer, après le troisième alinéa, un nouvel alinéa, libellé comme suit:

« La présente section n'est pas applicable si dans les deux mois de la prise de cours du bail ou de l'accord dont il est fait mention à l'alinéa précédent, le preneur n'a pas effectué son transfert de domicile dans les lieux loués. »

« C. In § 1 van het voorgestelde artikel 1, tussen het derde en het vierde lid, een nieuw lid in te voegen, luidende:

« Deze afdeling is niet van toepassing indien de huurder het gehuurde goed niet tot woonplaats heeft gekozen binnen twee maanden na de datum waarop de huurovereenkomst ingaat of na de in het vorige lid bepaalde toestemming. »

« D. Au § 1^{er} de l'article 1^{er} proposé, ajouter un alinéa libellé comme suit:

« L'article 1341 de ce code est applicable à la présente section. »

« D. Aan het slot van § 1 van het voorgestelde artikel 1 een nieuw lid toe te voegen, luidende:

« Artikel 1341 van dit wetboek is van toepassing op deze afdeling. »

« E. A l'article 1^{er}, § 2, proposé, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit:

« La présente section n'est pas applicable aux baux par lesquels des logements meublés sont mis à la disposition d'étudiants. »

« E. Aan § 2 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende:

« Deze afdeling is niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarbij gemeubileerde woningen ter beschikking worden gesteld van studenten. »

« F. Au § 2 de l'article 1^{er} proposé, ajouter un alinéa, libellé comme suit:

« La présente section n'est pas applicable aux contrats par lesquels la disposition d'un logement est jumelée avec un service d'hôtellerie ou de soins. »

« F. Aan § 2 van het voorgestelde artikel 1, een lid toe te voegen, luidende:

« Deze afdeling is niet van toepassing op overeenkomsten waarbij het beschikken over een woning wordt gekoppeld aan dienstverlening via hotelbedrijf of aan verzorging. »

« G. A l'article 1^{er} proposé, compléter le § 3 par un deuxième alinéa, libellé comme suit:

« Dans ce cas, il peut être mis fin au bail par le bailleur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. »

« G. Aan § 3 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende:

« In dat geval kan de verhuurder de huurovereenkomsten te allen tijde beëindigen, mits hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt. »

« H. Au § 3 de l'article 1^{er} proposé, ajouter un alinéa libellé comme suit:

« La présente section n'est plus applicable si le preneur n'utilise pas les lieux conformément à leur destination, notamment en y introduisant des personnes étrangères à son ménage, et en les laissant occuper par celles-ci. »

« H. Aan het slot van § 3 van het voorgestelde artikel 1 een nieuw lid toe te voegen, luidende:

« Deze afdeling is niet langer van toepassing indien de huurder het gehuurde goed niet overeenkomstig zijn bestemming gebruikt, onder meer door personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, het gehuurde goed te laten bewonen. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, l'amendement C fait référence au domicile. Il faut déterminer si le preneur affecte ou non les lieux à son habitation principale. Trois possibilités existent pour permettre d'apprécier cette situation.

Soit on ne se réfère à rien et on considère, selon la position du ministre, qu'il s'agit d'une question de fait, laissée à la libre appréciation d'un juge qui serait appelé à statuer en cette matière.

Soit, deuxième solution, on se reporte au registre de la population. Il s'agit alors d'une approche administrative de la situation du preneur. En effet, l'inscription dans un registre de la population ne fait pas foi de l'habitation réelle dans un immeuble.

Soit, troisième solution, qui est celle que je préconise: la référence au domicile.

Cette référence au domicile me paraît tout à fait justifiée. L'optique partagée par tous les membres de cette assemblée consiste à dire que les dispositions que nous entendons prendre dans la nouvelle section II sont applicables aux personnes qui installent leurs pénates dans les lieux loués avec l'intention d'y rester au moins pendant un certain temps. C'est exactement ce que stipulent les articles 102 et 103 du Code civil.

Je vous cite l'article 102: « Le domicile de tout Belge, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement. »

L'article 103 précise, peut-être d'une manière détournée, ce qu'est le principal établissement. Je crois que cette conception correspond exactement à l'image que nous avons du preneur qu'il convient de protéger. Cet article stipule que le changement de domicile s'opérera par le fait d'une habitation réelle dans un autre lieu ainsi que par l'intention d'y fixer son principal établissement.

Habitation réelle et volonté exprimée ou présumée d'y rester suivant les articles 104 et 105. J'estime donc que la notion de domicile répondait à ce que nous souhaitons. Nous aurions pu éviter de nombreux litiges.

J'estime également — il s'agit plutôt de la lettre de mon amendement — que la moindre des choses serait que le preneur, qui bénéficie de cette nouvelle section II, transfère son domicile à l'endroit loué dans les deux mois à dater de l'entrée en vigueur du bail.

Mon amendement D vise à rendre applicable l'article 1341 du Code civil à la présente section. Comme je l'ai dit tout à l'heure, et reprenant une idée de M. Pede, le gouvernement a estimé devoir abaisser la majorité civile à dix-huit ans, mais d'un autre côté, il tient encore pour mineure une grande partie de la population qui devrait être protégée, en la considérant inapte à pouvoir se réserver la preuve écrite des dispositions rendues applicables dans la nouvelle section II. J'instaure donc en général l'obligation d'une preuve écrite tout à fait justifiée, me semble-t-il, dans cette matière dérogatoire.

Je voudrais aussi souligner le fait que de nombreux baux écrits ne sont pas enregistrés et sont considérés devant les juridictions comme des baux verbaux. Je retiens à cet égard l'interprétation du ministre qui nous a dit en commission que, nonobstant l'aspect fiscal des choses, l'écrit suffisait pour que les dispositions de la loi impliquant un écrit soient satisfaites.

J'en arrive ainsi à mon amendement E. La présente section n'est pas applicable aux baux par lesquels des logements meublés sont mis à la disposition d'étudiants. Il a été suffisamment dit au cours de la discussion, monsieur le Président, qu'une famille pouvait en quelque sorte être dispersée et que les membres de cette famille pouvaient avoir dans des endroits divers leur habitation principale.

Ainsi, un étudiant qui loue un « kot » pour des raisons académiques au début de cette location, pourrait en faire son habitation personnelle quelque temps plus tard. A mon sens, il était bon de préciser que cette section n'était pas applicable aux baux par lesquels des logements meublés sont mis à la disposition d'étudiants.

L'amendement F est à peu près du même ordre. Il consiste à dire que la section n'est pas davantage applicable aux contrats par lesquels la disposition d'un logement est jumelée avec un service d'hôtellerie ou de soins. En effet, il est assez fréquent que des personnes âgées occupent des locaux qui bénéficient d'un service important d'hôtellerie et de soins. Dans cette hypothèse, la loca-

tion n'est pas l'élément principal. Il eût été bon de dire que les dispositions de la nouvelle section II n'étaient pas applicables dans cette hypothèse.

Les deux amendements que je viens de justifier, respectivement relatifs à la situation des étudiants et à celle des personnes qui habitent, par exemple, dans des « seigneuries », ont suscité de la part du ministre la réponse selon laquelle la section II ne leur était pas applicable.

M. Henrion, vice-président, prend la présidence de l'assemblée

J'en viens à mon amendement G relatif au paragraphe 3 de cet article premier de la nouvelle section II. Lorsque l'affectation du bien loué à la résidence principale prend fin, il peut être mis fin au bail par le bailleur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

En effet, dans la perspective de l'application de cette loi, il est possible que des bailleurs, pour s'y conformer, souscrivent, dès le début, à des baux de neuf ans. Si le preneur se met dans une situation où la nouvelle section II ne lui est plus applicable, mais qu'il dispose quand même d'un bail de neuf ans dans l'hypothèse de l'application de la loi, il me semble que le bailleur doit avoir la possibilité de mettre fin à ce bail initialement prévu pour neuf ans.

J'estime qu'il peut alors donner à son locataire un congé de trois mois. Cette approche a été confirmée par M. le ministre qui a répondu que les baux pouvaient être résiliés si une des parties ne respecte pas ses obligations et en particulier le prescrit de la nouvelle section II.

L'amendement H, monsieur le Président, consiste à dire que la présente section n'est pas davantage applicable si le preneur n'utilise pas les lieux conformément à leur destination, notamment en y introduisant des personnes étrangères à son ménage et en les laissant occuper par celles-ci. Imaginons le cas d'une personne qui bénéficierait des dispositions de la nouvelle section II et qui, sans recourir à une cession ou à une sous-location, introduirait dans les lieux une multitude d'autres personnes. Dans ce cas, rien n'est prévu.

A mon sens, loger une vingtaine de personnes dans les lieux est totalement contraire, si pas avec le texte, du moins avec l'esprit de la loi. Dans ces conditions, on devrait prévoir que la section II n'est pas applicable.

M. le ministre a estimé en commission que si l'objet de la location était dénaturé de cette façon, la résiliation pouvait avoir lieu. Je suis heureux que le ministre l'ait dit; je regrette cependant que cette disposition ne soit pas inscrite.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère au rapport. M. Barzin me cite; je suppose que nous pouvons lui faire entière confiance.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« A. Ajouter au § 3 de l'article 1^{er} proposé, un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« La présente section est également applicable aux baux concédant la jouissance d'un immeuble qui est affecté à l'établissement d'un siège d'une association sans but lucratif remplissant une mission à caractère social, culturel ou philanthropique ou d'un établissement d'utilité publique régi par la loi du 27 juin 1921. »

« A. Aan § 3 van het voorgestelde artikel 1 een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Deze afdeling is ook van toepassing op de huurovereenkomst voor het onroerend goed bestemd voor de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk met een opdracht van sociale, culturele of menslievende aard, of een vereniging van openbaar nut als bepaald in de wet van 27 juni 1921. »

Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent l'amendement que voici :

« Compléter l'article 1^{er} proposé par un § 4, rédigé comme suit :

« § 4. La présente section s'applique aux immeubles de logement familial uniquement lorsque le loyer mensuel ne dépasse pas le montant de 30 000 francs belges. »

« Het voorgestelde artikel 1 aan te vullen met een § 4, luidende :

« § 4. Deze afdeling is enkel van toepassing op de gezinswoningen wanneer de maandelijkse huurprijs niet meer dan 30 000 Belgische frank bedraagt. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, cet amendement vise à ce que le projet de loi ne s'applique qu'aux loyers ne dépassant pas 30 000 francs.

Pourquoi protéger des locataires capables de payer des loyers importants ? Je pense notamment aux eurocrates. Voici une quinzaine de minutes, j'ai reçu d'une ambassade une communication téléphonique qui confirme la nécessité de cet amendement. Si les diplomates sont emprisonnés dans le carcan de cette loi, ils ne pourront quitter le logement loué après une ou deux années d'occupation. Selon les modalités du projet de loi, ils seront nécessairement engagés pour minimum trois ans. Ils se trouveront dès lors dans une situation délicate dont ils pourront difficilement sortir. Je répercute donc ici leur inquiétude. Je le répète, le projet peut être appliqué aux petits loyers mais non aux loyers importants.

M. le Président. — A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent l'amendement subsidiaire que voici :

Subsidiairement :

« A. 40 000 francs. »

« B. 50 000 francs. »

« C. 60 000 francs. »

« D. 70 000 francs. »

« E. 80 000 francs. »

« F. 90 000 francs. »

« G. 100 000 francs. »

Subsidiar :

« A. 40 000 frank. »

« B. 50 000 frank. »

« C. 60 000 frank. »

« D. 70 000 frank. »

« E. 80 000 frank. »

« F. 90 000 frank. »

« G. 100 000 frank. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Si le ministre n'accepte pas le plafond de 30 000 francs, je lui propose de le porter à 40 000 francs, à 50 000 francs, voire à 100 000 francs. Lorsque nous atteindrons ce dernier montant, je suppose que le ministre comprendra qu'il est injustifié de protéger des locataires qui peuvent payer un loyer aussi élevé.

Je présume que le ministre partage mon avis selon lequel un plafond doit être fixé dans le projet de loi, ce dernier visant d'ailleurs à protéger les plus faibles.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, en commission

j'ai déjà eu l'occasion de déclarer que je refuse cette notion de plafond. Afin d'éviter un cauchemar rétroactif à M. de Clippele, je lui signale que s'il proposait de relever ce plafond jusqu'à 140 000 francs, voire au-delà, j'opposerais le même refus. La notion de plafond ne peut être inscrite dans la loi.

A quel document vous référez-vous exactement, monsieur le Président ?

M. le Président. — Au document 1190-9.

M. de Clippele. — Je n'ai pas déposé cet amendement en commission. Il a été déposé en séance publique. C'est la raison pour laquelle vous ne le trouvez pas.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Je ne le possède pas.

Nous avons déjà parlé du principe. Vous savez que je rejette cette distinction.

M. de Clippele. — Nous n'en avons pas discuté en commission.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — En commission, nous avons parlé du problème des maxima. Vous avez dit qu'il fallait protéger les petits loyers et non pas les loyers importants.

M. de Clippele. — J'ai déposé ce texte lors de la discussion de la loi de décembre 1989.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Je répète les propos que j'ai tenus en commission : je refuse la distinction effectuée selon le montant des loyers.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, Mme Delruelle et consorts présentent l'amendement que voici :

« F. Supprimer l'article 2 proposé. »

« F. Het voorgestelde artikel 2 te doen vervallen. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, l'amendement F tend à supprimer l'article 2 car nous estimons qu'il fait double emploi avec l'article 1720 du Code civil. Par ailleurs, dans cet article, nous redoutons des appréciations différentes des notions de sécurité, de salubrité, d'habitabilité, etc. C'est pourquoi nous demandons sa suppression.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

Bij hetzelfde artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pede volgend amendement voor :

« A. Het door dit artikel voorgestelde artikel 2 te doen vervallen. »

« A. Supprimer l'article 2 proposé à cet article. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, Mme Herman préside actuellement la commission de la Santé. Elle vous prie d'excuser son absence. Elle se réfère à la justification écrite de ses amendements.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« B. A l'article 2 proposé, supprimer le deuxième alinéa. »

« B. In het voorgestelde artikel 2, het tweede lid te doen vervallen. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, l'argumentation est identique. Les travaux en commission ont permis d'exposer clairement le problème.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, Mme Delruelle et consorts présentent l'amendement que voici :

« G. Compléter l'article 2 proposé par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Afin de répondre à ces exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, les parties peuvent convenir lors de la conclusion du bail ou/et ultérieurement que le preneur s'engage à réaliser dans le bien loué et à ses frais les travaux voulus. »

« G. Het voorgestelde artikel 2 aan te vullen met een derde lid, luidende :

« Om het verhuurde goed aan die elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid te doen beantwoorden kunnen de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst of/ en later overeenkomen dat de huurder de uitvoering van en de kosten voor de nodige werken op zich neemt. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, cet amendement constitue une variante des propositions que j'avais faites précédemment.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« C. Ajouter, à l'article 2 proposé, un troisième alinéa, rédigé comme suit :

« Le Roi déterminera ce qu'il faut entendre par les normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. »

« C. Aan het voorgestelde artikel 2 een derde lid toe te voegen, luidende :

« De Koning bepaalt wat moet worden verstaan onder vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, le ministre a indiqué, au cours du débat public, qu'une compétence d'ordre national compliquerait plus qu'elle ne simplifierait l'application de la loi.

Pour ma part, je continue à croire qu'affirmer une simple règle de principe ne fixe pas, avec toute la clarté possible, les droits du preneur quant à la plainte qu'il pourrait déposer. D'une façon ou d'une autre, la concertation avec les Régions aurait dû être plus poussée avant le dépôt du projet de loi afin qu'elle permette une application claire au bénéfice de toutes les parties. Il faudra, dès lors, poursuivre les recherches afin de dégager des modalités d'application plus précises de cet article 2.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, Mme Delruelle et consorts présentent les amendements que voici :

« H. Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue dans le bail, celui-ci est présumé conclu pour une durée de trois années prenant cours à la date convenue au bail et, si cette date d'entrée en vigueur n'est pas définie, elle peut être établie par toute voie de droit, témoignages compris. Si cette preuve ne peut être établie, la durée du bail se compte à partir de la date d'entrée dans les lieux, celle-ci pouvant, à son tour, être établie par toute voie de droit, témoignages compris. »

À l'issue des trois ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur; à défaut, le bail est reconduit pour un même terme de trois années.

§ 2. Si un bail est conclu pour une durée déterminée, les parties peuvent convenir d'une ou plusieurs échéances intermédiaires.

Le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail à chaque échéance, intermédiaire ou non, moyennant un préavis d'au moins six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur.

À défaut de préavis donné dans ce délai, à chaque échéance intermédiaire, le bail se poursuit jusqu'à l'échéance suivante.

À défaut de préavis donné dans ce délai de six mois ou de trois mois, lors de la dernière échéance, il s'opère un nouveau bail aux mêmes conditions, sous réserve de la durée dont l'effet est réglé par le paragraphe 1^{er} ci-dessus.

§ 3. Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il paiera au bailleur une indemnité égale à trois mois de loyer, augmentée du montant des charges correspondant aux trois mois qui suivent la rupture du bail. »

« H. Het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

« Art. 3. § 1. Als in de huurovereenkomst geen duur is vastgelegd, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor de duur van drie jaar, ingaande op de in de huurovereenkomst vastgestelde datum en, als die aanvangsdatum niet is bepaald, kan hij met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld. Als dat bewijs niet kan worden geleverd, gaat de huurovereenkomst in op de datum dat het goed is betrokken, en die kan eveneens met alle middelen, met inbegrip van getuigen, worden vastgesteld. »

Na verloop van drie jaar kan de verhuurder of de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken mits een opzegging van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder; anders wordt de huurovereenkomst voor een zelfde termijn van drie jaar vernieuwd.

§ 2. Als een huurovereenkomst voor een bepaalde duur wordt gesloten, kunnen de partijen één of meer tussentijdse vervaldagen overeengekomen.

De verhuurder of de huurder kan op elke, al dan niet, tussentijdse vervaldag de huurovereenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

Als binnen die termijn geen opzegging is gedaan, loopt de huurovereenkomst bij elke tussentijdse vervaldag door tot de volgende vervaldag.

Als bij de laatste vervaldag binnen die termijn van zes of van drie maanden geen opzegging is gedaan, gaat een nieuwe huurovereenkomst in onder dezelfde voorwaarden, maar waarvan de duur bij § 1 hierboven is geregeld.

§ 3. Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vervroegd wenst te beëindigen, betaalt hij aan de verhuurder een schadeloosstelling van drie maanden huur, verhoogd met het bedrag van de kosten, die overeenstemmen met de drie maanden die op het verbreken van de huurovereenkomst volgen. »

« I. Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue pour le bail du logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur, le bail est présumé conclu pour une période de 3-6-9 années prenant cours à la date de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, à la date de l'inscription du locataire dans les registres de la population. La date d'entrée dans les lieux peut être déterminée par toute voie de droit, témoins compris. »

À la fin du premier et du deuxième triennat de chaque période de neuf ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur.

§ 2. Un logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur peut être loué pour une période déterminée. Si les parties ont convenu d'une ou plusieurs échéances intermédiaires au bail, le bailleur ou le preneur ne peut mettre fin au bail que moyennant respectivement un préavis de six mois et de trois mois.

À terme de la durée fixée par les parties au bail, le bail est reconduit pour une même durée si à l'échéance le preneur est laissé dans les lieux. Cette reconduction s'applique également aux échéances intermédiaires.

Si, en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il doit adresser au bailleur un préavis de trois mois et il paiera en outre à ce dernier une indemnité égale à trois mois de loyer, augmentée du montant des charges correspondant aux trois mois qui suivent la rupture du bail.»

« 1. Het voorgestelde artikel 3 te vervangen door wat volgt :

« Art. 3. § 1. Indien in de huurovereenkomst voor een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geen duur is overeengekomen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van 3-6-9 jaar, ingaande op de datum waarop het goed wordt betrokken of anders op de datum van inschrijving van de huurder in de bevolkingsregisters. De datum waarop het goed is betrokken, kan worden vastgesteld met alle middelen, met inbegrip van getuigen.

Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode van elke termijn van negen jaar kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

§ 2. Een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan voor een bepaalde periode worden verhuurd. Als de partijen in de huurovereenkomst een of meer tussentijdse vervaldagen zijn overeengekomen, kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met een opzegging van onderscheidenlijk zes of drie maanden.

Na het verstrijken van de door de partijen in de huurovereenkomst vastgestelde duur wordt de overeenkomst voor dezelfde duur vernieuwd, als de huurder in het goed is gelaten. Die verlenging geldt eveneens voor de tussentijdse vervaldagen.

Als de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vervroegd wenst te beëindigen, moet hij de verhuurder een opzegging van drie maanden zenden en hem bovendien een schadeloosstelling van drie maanden huur betalen, verhoogd met het bedrag van de kosten die overeenstemmen met de drie maanden die op de contractbreuk volgen. »

« J. Remplacer l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Art. 3. § 1^{er}. Si aucune durée n'est convenue pour le bail du logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur, le bail est présumé conclu pour une période de neuf années prenant cours à la date de l'entrée dans les lieux ou, à défaut, à la date de l'inscription du locataire dans les registres de la population.

La date d'entrée dans les lieux peut être déterminée par toute voie de droit, témoins compris.

A terme, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois; à défaut, le bail est reconduit pour un même terme de neuf ans.

A la fin du premier et du deuxième triennats, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis d'au moins six mois et aux conditions suivantes :

a) S'il a l'intention, et en donne connaissance par écrit au preneur, d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par 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; cet écrit mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien;

b) S'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble, en tout ou en partie, et si le coût des travaux dépasse trois années de loyer;

c) S'il justifie et notifie par écrit au preneur les raisons précises tirées de la dissension qui existerait entre lui et le preneur et qui rendraient impossible la poursuite du bail.

A peine de déchéance, le preneur désireux de se maintenir dans le bien loué, dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification pour contester, par lettre recommandée, les raisons invoquées par le bailleur. Sauf accord exprès entre les parties, le bailleur saisit le juge de paix endéans les trente jours de la réception de la lettre recommandée du preneur. Le juge de paix statue dans les deux mois. Le jugement est exécutoire.

L'occupation mentionnée au a) doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; elle doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Les travaux mentionnés au b) doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou les travaux dans les conditions et les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur ou l'acquéreur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent article.

Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois. Toutefois s'il est mis fin au bail avant l'expiration du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon qu'il est mis fin au bail au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation.

En cas d'aliénation du bien, le nouveau propriétaire pourra, dans un délai d'un mois à dater de l'acte authentique, mettre fin au bail moyennant préavis de six mois et pour autant qu'il se trouve dans les conditions prévues au § 2, a) et b), sous la même sanction que plus haut.

A 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 du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 p.c. au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Le loyer révisé devra correspondre à la moyenne entre la valeur locative et le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande. Les frais d'expertise éventuels seront partagés entre le bailleur et le preneur.

L'action ne peut être intentée que durant une période allant de neuf à six mois avant l'expiration du triennat. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour du triennat suivant.

Toute disposition contraire au présent paragraphe est nulle.

§ 2. Un logement non meublé qui sert de résidence principale au preneur peut être loué pour une période déterminée.

Le bail est reconduit si le bailleur n'a pas confirmé la fin du bail par un préavis de trois mois, six mois ou neuf mois selon qu'il est mis fin au bail pendant la période allant de zéro à trois ans, de trois ans à six ans ou de six ans à neuf ans à partir de la signature du bail.

Si les parties ont convenu d'échéances intermédiaires au bail, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de douze mois. Le preneur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé d'un délai de trois mois.

Toutefois, s'il est mis fin au bail avant l'expiration du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon qu'il est mis fin au bail au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année d'occupation.

Les parties peuvent convenir d'une augmentation de loyer pour autant que le loyer révisé ne soit pas supérieur à la moyenne entre la valeur locative et le loyer exigible au moment de la révision envisagée.

A défaut d'accord sur le montant de ce loyer révisé, les parties peuvent se pourvoir devant le juge de paix, avant l'expiration de chacune des échéances intermédiaires à charge d'établir que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure d'au moins 15 p.c. au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

L'action ne peut être intentée que durant une période allant de neuf à six mois avant l'expiration de l'échéance intermédiaire. Le loyer révisé produira ses effets à compter du premier jour de cette échéance.

Toute disposition contraire au présent paragraphe est nulle.

§ 3. Pour tout bail tombant sous l'application des articles 1758bis et 1758ter, les parties peuvent convenir d'une augmentation extraordinaire du loyer en cours de bail pour

autant que cette augmentation soit justifiée par une amélioration correspondante du bien loué ou des parties communes de l'immeuble et dont le coût est supporté par le bailleur.»

« J. Het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt:

« Art. 3. § 1. Indien in een huurovereenkomst voor een ongemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geen duur is overeengekomen, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar ingaande op de datum waarop het goed wordt betrokken, of anders, op de datum van inschrijving van de huurder in de bevolkingsregisters.

De datum waarop het goed is betrokken, kan worden vastgesteld met alle middelen, met inbegrip van getuigen.

Op het einde van de termijn kan de verhuurder of de huurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden; bij ontstentenis daarvan wordt de huurovereenkomst met een zelfde periode van negen jaar verlengd.

Op het einde van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden en onder de volgende voorwaarden:

a) Indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op dezelfde wijze te laten bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en diens aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad, en hij de huurder van dit voornemen in kennis stelt; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal bewonen;

b) Indien hij voornemens is het onroerende goed weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren en de kosten van de werken de huurprijs van drie jaar overschrijden;

c) Indien hij de huurder schriftelijk in kennis stelt van de precieze redenen die uit een tussen hem en de huurder gerezen geschil zouden zijn voortgekomen, en de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk maken, en hij deze redenen schriftelijk verantwoordt.

De huurder die in het gehuurde goed wil blijven wonen, beschikt op straffe van verval over een termijn van dertig dagen te rekenen van de kennisgeving om bij aangetekend schrijven de door de verhuurder aangevoerde redenen te betwisten. Behoudens een uitdrukkelijk akkoord tussen beide partijen maakt de verhuurder de zaak binnen een termijn van dertig dagen na de ontvangst van het aangetekend schrijven van de huurder aanhangig bij de vrederechter. Deze doet uitspraak binnen een termijn van twee maanden. Het vonnis is uitvoerbaar.

De onder punt a) genoemde bewoning dient binnen drie maanden volgend op de ontruiming van het goed door de huurder plaats te hebben; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en ononderbroken worden bewoond.

De onder punt b) genoemde werken moet worden aangevat binnen een periode van zes maanden en worden beëindigd binnen een periode van achttien maanden na de ontruiming van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, het goed niet bewoont of de werken niet uitvoert onder de genoemde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder of de koper verplicht hem kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de in dit artikel gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Indien de huurovereenkomst evenwel vóór het verstrijken van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of een maand huur naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.

In geval van vervreemding van het goed kan de nieuwe eigenaar binnen een termijn van een maand na het verlijden van de authentieke akte de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en voor zover aan de in §2, onder de punten a) en b), genoemde voorwaarden is voldaan, op straffe van de bovengenoemde sanctie.

Bij het verstrijken van iedere driejarige periode hebben de partijen het recht de vrederechter om herziening van de huurprijs te verzoeken, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 pct. hoger of lager is dan de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is.

De herziene huurprijs moet overeenstemmen met het gemiddelde van de huurwaarde en de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is. Eventuele kosten van een deskundigenonderzoek worden tussen de verhuurder en de huurder verdeeld.

De vordering kan slechts worden ingesteld tijdens een periode van negen tot zes maanden vóór het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs is van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.

Iedere bepaling die in strijd is met deze paragraaf, is nietig.

§2. Een niet-gemeubelde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan voor een bepaalde duur worden verhuurd.

De huurovereenkomst wordt verlengd, indien de verhuurder heeft nagelaten de huurovereenkomst te beëindigen door middel van een opzegging van drie, zes of negen maanden, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd gedurende de periode van nul tot drie jaar, van drie tot zes jaar of van zes tot negen jaar volgend op de ondertekening van de huurovereenkomst.

Indien de partijen tussentijdse vervalldagen van de huurovereenkomst zijn overeengekomen, kan de verhuurder de huurovereenkomst slechts beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van twaalf maanden. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurovereenkomst evenwel, vóór het verstrijken van de eerste driejarige periode wordt beëindigd, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of een maand huur, naargelang de huurovereenkomst wordt beëindigd tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de bewoning.

De partijen kunnen overeenkomen de huur te verhogen, voor zover de herziene huur het gemiddelde van de huurwaarde en de huurprijs die op het tijdstip van de voorgenomen herziening eisbaar is, niet overschrijdt.

Bij gebreke van overeenkomst betreffende het bedrag van de herziene huurprijs kunnen de partijen zich vóór het verstrijken van iedere tussentijdse vervalldag tot de vrederechter wenden, op voorwaarde dat wordt vastgesteld dat wegens het voorhanden zijn van nieuwe omstandigheden de normale huurprijs van het goed ten minste 15 pct. hoger of lager is dan de huurprijs die op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbaar is.

De vordering kan slechts worden ingesteld tijdens een periode van negen tot zes maanden vóór het verstrijken van de driejarige periode. De herziene huurprijs is van toepassing vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode.

Iedere bepaling die in strijd is met deze paragraaf is nietig.

§3. Voor iedere huurovereenkomst waarop de artikelen 1758bis en 1758ter van toepassing zijn, kunnen de partijen tijdens de huurperiode van buitengewone verhoging van de huurprijs overeenkomen, voor zover deze verhoging verantwoord is door daarmee overeenstemmende onderhoudswerken aan het goed of aan de gemene delen van het goed en de kosten door de verhuurder ten laste worden genomen.»

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, nous remplaçons l'article 3, qui constitue en fait la clef de voûte de la nouvelle législation et qui comprend toute la philosophie du projet, par un nouveau texte.

Dans ces amendements, nous passons en revue la durée indéterminée, la durée déterminée; nous envisageons aussi la manière de mettre fin anticipativement, pour des raisons exceptionnelles, au bail. Nous estimons que la rédaction que nous proposons est plus simple; elle vise à remplacer tout l'article. De ce fait, les durées légales de trois ans sont automatiquement renouvelables, sauf préavis, périodes durant lesquelles la sécurité du preneur est totale, même dans le cas d'une occupation personnelle des lieux par le propriétaire ou si des travaux sont effectués.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, Mme Delruelle vient d'affirmer que toute la philosophie du projet se trouvait dans cet article 3. Nous en avons longuement débattu en commission et je ne puis accepter l'alternative proposée par Mme Delruelle, qu'il s'agisse des amendements visant à remplacer la totalité de l'article 3 ou de ceux qui visent à en modifier certains aspects.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.
De stemming over de amendementen wordt aangehouden.
Bij hetzelfde artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pede volgend amendement voor:

« B. In het voorgestelde artikel 3, § 1, het eerste lid te vervangen als volgt:

« Behoudens indien de partijen in de overeenkomst een welbepaalde duur zijn overeengekomen, wordt elke schriftelijke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar. »

« B. A l'article 3, § 1^{er}, proposé, remplacer le premier alinéa par ce qui suit:

« Tout bail écrit visé à l'article 1^{er} est réputé conclu pour une durée de neuf ans, sauf si les parties au contrat sont convenus d'une durée déterminée. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, Mme Herman se réfère à l'idée défendue par le centre d'étude du PSC et du CVP pour indiquer que c'est uniquement à titre supplétif que ce projet de loi s'applique.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.
De stemming over het amendement wordt aangehouden.
A ce même article, M. Desmedt présente l'amendement que voici:

« A. Ajouter au § 1^{er} de l'article 3 proposé, 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. »

« A. Paragraaf 1 van het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met een vierde lid, luidende:

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

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, cet amendement vise à clarifier les dispositions prévues dans le projet.

L'article 3 prévoit une durée de neuf ans. L'amendement vise à insérer un alinéa supplémentaire qui prévoit les conditions dans lesquelles les parties peuvent déroger à cette période de neuf ans en mettant fin de commun accord au bail. Afin d'éviter tout problème, je propose que cette résiliation anticipée du bail soit constatée par un écrit faisant expressément référence à la disposition légale.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, j'ai indiqué que le droit commun suffisait.

M. le Président. — A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici:

« I. Au § 2, premier alinéa, de l'article 3 proposé, insérer, après les mots « mettre fin au bail », les mots « le cas échéant prorogé en application de l'article 11. »

« I. In § 2, eerste lid, van het voorgestelde artikel 3 tussen het woord « huurovereenkomst » en het woord « evenwel » in te voegen de woorden « eventueel verlengd met toepassing van artikel 11. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, en ce qui concerne la récupération du bien pour occupation personnelle, le projet prévoit que le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un préavis de six mois. Cela s'applique donc à un bail de durée normale.

Notre amendement vise à permettre aussi cette possibilité dont dispose le bailleur de mettre fin au bail à tout moment pour occupation personnelle, en cas d'application de l'article 11 du projet qui prévoit la prorogation pour circonstances exceptionnelles.

Comme nous le savons, le texte du projet prévoit que cette prorogation n'est pas limitée dans le temps et qu'elle peut, en outre, être renouvelée. Cela signifie qu'elle peut porter sur une durée assez importante, allant jusqu'à plusieurs années.

Dans cette hypothèse, il me semble que le bailleur devrait aussi pouvoir donner un congé pour occupation personnelle.

Quelle est la justification de cet amendement?

En fait, le gouvernement prétend avoir recherché un équilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur. Le preneur bénéficierait ainsi d'une durée d'occupation du bien de neuf ans et le bailleur pourrait récupérer son bien à tout moment.

Je ne comprends pas pourquoi on prévoit ici une exception dans l'hypothèse d'une prorogation prévue à l'article 11 puisque, par définition, nous nous trouverions dans une situation très aiguë où un équilibre entre les intérêts en présence aurait dû être recherché, entre, d'une part, le bailleur qui peut avoir de bonnes raisons de mettre fin au bail et de souhaiter la libération des lieux, et, d'autre part, le preneur qui peut aussi avoir des motifs valables d'y rester.

S'il fallait se livrer à l'appréciation d'un équilibre, c'était donc bien dans cette hypothèse de prorogation. Or, cela n'a pas été fait.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je demande le rejet de cet amendement car j'estime que l'article 11 crée un régime spécial.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Desmedt présente l'amendement que voici:

« B. A l'article 3 proposé, remplacer au § 2, premier alinéa, les mots « le bailleur peut toutefois mettre fin au bail à tout moment » par les mots « le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat. »

« B. In § 2, eerste lid, van het voorgestelde artikel 3, de zinsnede « De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen » te vervangen door de zinsnede « De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode. »

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, mon amendement vise donc la possibilité donnée au bailleur de mettre fin au bail à tout moment pour occupation personnelle, ce qui constitue un des points essentiels de ce projet.

Le texte que je propose est, en fait, celui qu'a présenté le gouvernement à la Chambre et qui a été modifié.

Il est anormal que l'on ne garantisse pas au preneur un minimum d'occupation, de trois ans par exemple, et qu'il risque d'être victime d'un congé donné après quelques mois d'occupation.

Mon amendement vise donc à ce que la possibilité de mettre fin au bail pour occupation personnelle ne puisse pas s'exercer à tout moment, mais seulement à l'expiration de chaque triennat, comme le suggérait — je le répète — le texte du gouvernement.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, le fait qu'il émane, au départ, du gouvernement constitue évidemment un bon point pour le texte proposé par M. Desmedt. Ce texte a cependant été modifié à la Chambre et cela, dans un cadre global puisque les modifications n'ont pas seulement porté sur la possibilité de mettre fin au bail pour occupation personnelle mais aussi sur d'autres cas. Je tiens donc à l'équilibre entre les hypothèses, équilibre déterminé par le texte de la Chambre.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, Mme Delruelle et consorts présentent l'amendement que voici :

« K. A l'article 3, § 2, proposé, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

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

« K. In het voorgestelde artikel 3, § 2, na het eerste lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

« 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. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, je me réfère à ma justification écrite.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

Bij hetzelfde artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pedé volgend amendement voor :

« C. In het voorgestelde artikel 3, § 2, het tweede lid aan te vullen als volgt :

« Dit geldt ook voor alle personen die met naam en toenaam in de huurovereenkomst worden genoemd. »

« C. A l'article 3, § 2, proposé, compléter le deuxième alinéa par la disposition suivante :

« Il peut en outre s'agir de toutes personnes nommément désignées dans le bail. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, je peux défendre cet amendement.

M. le Président. — Cela ne me paraît pas indispensable, monsieur de Clippele. L'absence de Mme Herman laisse présumer qu'elle considère son texte comme tout à fait clair. Je vous remercie néanmoins de votre proposition.

Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, Mme Delruelle et consorts présentent l'amendement que voici :

« L. A l'article 3 proposé, § 2, quatrième alinéa, remplacer les mots « équivalente à dix-huit mois de loyer » par les mots « qui ne peut dépasser douze mois de loyer. »

« L. In § 2, vierde lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « die gelijk is aan achttien maanden huur » te vervangen door de woorden « die twaalf maanden huur niet mag overschrijden. »

La parole est à Mme Delruelle.

Mme Delruelle-Ghobert. — Monsieur le Président, il s'agit d'une autre appréciation. Nous estimons qu'un délai de dix-huit mois est excessif. C'est pourquoi nous voulons remplacer cette partie du texte par les mots : « qui ne peut dépasser douze mois de loyer ». Nous nous inspirons en cela du Conseil d'Etat.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, pour tous ces amendements concernant la durée, nous nous en tiendrons à l'accord tacite qui a prévalu en commission. Nous avons, en cette matière, fait un choix politique. Je maintiens donc les chiffres qui ont été fixés dans le projet.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent les amendements que voici :

« M. A l'article 3 proposé, § 3, alinéa 1^{er}, remplacer, au troisième tiret, les mots « trois années » par les mots « une année » et les mots « deux années » par les mots « une année. »

« M. In het voorgestelde artikel 3, § 3, eerste lid, in de bepaling na het derde streepje de woorden « drie jaar » te vervangen door de woorden « een jaar » en de woorden « twee jaar » door de woorden « een jaar. »

« N. A l'article 3 proposé, § 3, quatrième alinéa, remplacer les mots « équivalente à 18 mois de loyer » par les mots « qui ne peut dépasser 12 mois de loyer. »

« N. In § 3, vierde lid, van het voorgestelde artikel 3, de woorden « die gelijk is aan 18 maanden huur » te vervangen door de woorden « die 12 maanden huur niet mag overschrijden. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, nous justifions notre amendement par le fait que les montants retenus dans le projet nous semblent excessifs et qu'il y a lieu, par conséquent, de les réduire.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, il s'agit de la même problématique que pour Mme Delruelle. Je ne considère pas ces chiffres comme excessifs et je dis donc qu'il n'y a pas lieu de les réduire.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Desmedt présente l'amendement que voici :

« C. A l'article 3 proposé, supprimer le § 4. »

« C. In het voorgestelde artikel 3, § 4 te doen vervallen. »

De même, M. Desmedt présente l'amendement subsidiaire que voici :

Subsidiairement :

« Au § 4, deuxième alinéa, de l'article 3 proposé, ajouter la disposition suivante :

« Elle doit être versée préalablement au départ du preneur. »

Subsidiar :

« Paragraaf 4, tweede lid, van het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met de volgende bepaling :

« Zij dient te worden betaald vóór het vertrek van de huurder. »

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, en matière locative, le projet instaure une disposition permettant au contractant de racheter un droit. Cela ne nous paraît pas opportun. Aussi, nous proposons la suppression de ce paragraphe.

Quant à mon amendement subsidiaire, lequel a été introduit en d'autres termes en commission par M. Arts, il vise à exiger que l'indemnité soit versée préalablement au départ du preneur. La logique du système implique que l'indemnité soit versée au preneur évincé avant qu'il ne doive quitter les lieux. Ainsi le paiement de l'indemnité constituera un élément de validité du congé. Il faut, en effet, éviter que le preneur ne soit contraint de quitter les lieux et doive ensuite subir la charge d'introduire une procédure pour obtenir le versement de l'indemnité.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, en ce qui concerne l'amendement principal de M. Desmedt, nous avons fait un autre choix. Il faut d'ailleurs souligner qu'il ne s'agit pas de rachat d'un droit mais de la pénalisation du non-respect d'un engagement.

Quant au deuxième point, nous nous en sommes tenus au droit commun. C'est donc au moment où le bail se termine que l'indemnité est due. Pour ce qui est de l'amendement subsidiaire que propose M. Desmedt et que M. Arts avait apparemment déposé en d'autres termes, à la Chambre, je me réfère à la discussion qui a eu lieu en commission.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, je voudrais attirer l'attention de M. le ministre sur le fait que la loi sur les baux commerciaux précise que lorsqu'un preneur est évincé, l'indemnité doit être versée préalablement à son départ. Ce ne serait donc nullement nouveau d'introduire, ici, cette notion.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je ne dis nullement que c'est nouveau mais en commission nous avons estimé que cela ne nous paraissait ni nécessaire ni souhaitable.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over het amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« D. Au § 4 de l'article 3 proposé, remplacer le deuxième alinéa par ce qui suit :

« Cette indemnité est équivalente à douze mois ou neuf mois de loyer selon que le bail prend fin à l'échéance du premier et du deuxième triennat, étant entendu que cette indemnité ne peut être inférieure à 150 000 francs indexés. »

« D. In § 4 van het voorgestelde artikel 3, het tweede lid te vervangen als volgt :

« Deze vergoeding is gelijk aan twaalf maanden of negen maanden huur naargelang de overeenkomst eindigt bij het verstrijken

van de eerste of de tweede driejarige periode, met dien verstande dat de vergoeding niet minder dan 150 000 frank mag bedragen, aangepast aan het indexcijfer. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, la question traitée par cet amendement me paraît suffisamment importante pour le déposer à nouveau en séance publique. En effet, tous les observateurs se rendent parfaitement compte que même si on vise à protéger les petits locataires à faible revenu, il n'en demeure pas moins que le fait d'arriver à six mois de loyer comme indemnité pour un congé sans motif — supposons un loyer de 10 000 francs multiplié par six, soit 60 000 francs — n'est pas pénalisant pour un bailleur qui peut ultérieurement revendre son bien ou récupérer assez facilement ce montant au moyen de loyers supplémentaires. Nous ne sommes pas les seuls à avoir fait observer qu'il fallait un minimum d'indemnité. Nous avons fixé la somme à 150 000 francs; d'autres comme, par exemple, la Ligue des familles, ont proposé un minimum de 168 000 francs.

Il y a là, incontestablement, une demande d'ordre social qui émane d'un nombre suffisamment important d'observateurs pour que l'on respecte cet objectif dissuasif de l'indemnité, notamment vis-à-vis des petits revenus. Pour cette raison, nous maintenons cet amendement.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, nous estimons que l'indemnité doit être purement et simplement fonction du loyer. Lors du débat à la Chambre, nous avons déjà refusé l'instauration d'une sorte d'indemnité en dessous de laquelle on ne pourrait descendre, quel que soit le loyer. Nous refusons dès lors le principe proposé par M. Vaes.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent l'amendement que voici :

« O. Au deuxième alinéa du § 4 de l'article 3 proposé, remplacer les mots « neuf mois » par les mots « six mois » et les mots « six mois » par les mots « trois mois. »

« O. In het tweede lid van het voorgestelde artikel 3, § 4, de woorden « negen maanden » te vervangen door de woorden « zes maanden » en de woorden « zes maanden » door de woorden « drie maanden. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, il s'agit du changement du montant de l'indemnité. Je reviens sur ce que j'ai dit, il y a un instant, au ministre, à savoir que lorsqu'il s'agit de petits loyers, je puis éventuellement comprendre les montants repris dans le projet. Par contre, pour des loyers plus élevés, le projet crée un véritable déséquilibre. En effet, lorsqu'il s'agira de payer neuf fois le montant d'un loyer très élevé, il sera en pratique impossible de mettre fin sans motif à un bail.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, ma réponse sera la même pour tous les amendements de ce type. Nous avons estimé que le loyer est véritablement la mesure du contrat et que le mois de loyer doit être utilisé comme référence. Si le loyer est peu élevé, l'indemnité sera plus faible; par contre, s'il est élevé, l'indemnité sera, elle aussi, plus importante, en montant absolu. Si l'indemnité réclamée, dans le cas d'un gros loyer, est importante, il convient de se rappeler que ce gros loyer fut perçu en d'autres temps.

M. le Président. — La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, selon le ministre, dans le cas d'un gros loyer, il s'agirait donc d'un enrichissement sans cause.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je ne vois pas pourquoi ce serait un enrichissement sans cause, pas plus d'ailleurs que dans le cas d'un petit loyer. Nous avons, en réalité, voulu que le loyer soit la mesure du contrat, dans tous ses éléments, y compris dans ceux apparaissant comme des sanctions ou des indemnités.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent les amendements que voici :

« P. Au § 5 de l'article 3 proposé, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« Le preneur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à tout moment et sans motif, moyennant un congé de six mois et le versement d'une indemnité. »

« P. In § 5 van het voorgestelde artikel 3, het eerste lid te vervangen als volgt :

« De huurder kan, zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, de huurovereenkomst te allen tijde en zonder motivering beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden en mits hij een vergoeding betaalt. »

« Q. A l'article 3, § 5, proposé, compléter le deuxième alinéa par les mots « et elle est indépendante de toute somme qui pourrait être due au titre de dégâts locatifs. »

« Q. In het voorgestelde artikel 3, het tweede lid van § 5 aan te vullen met de woorden « en zij staat los van het bedrag dat verschuldigd zou kunnen zijn wegens huurschade. »

« R. Ajouter à l'article 3, § 5, proposé, un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter la faculté de résiliation prévue au présent paragraphe, sans pour autant qu'elle puisse excéder trois ans. »

« R. Aan § 5 van het voorgestelde artikel 3, een derde lid toe te voegen, luidende :

« De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid tot beëindiging bedoeld in deze paragraaf uit te sluiten of te beperken gedurende ten hoogste drie jaar. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, ces amendements allant dans le même sens, je me réfère à leur justification écrite.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Il en va de même pour moi, monsieur le Président. Je me réfère aux débats qui se sont déroulés en commission, tant à la Chambre qu'au Sénat.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« G. Remplacer le § 6 de l'article 3 proposé par ce qui suit :

« Par dérogation au § 1^{er}, le bail peut également être conclu par écrit pour une durée d'un an maximum. Cette faculté est réservée aux locations de logements meublés. »

Dans ce cas, le bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 6 du présent article.

Ce bail prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre partie au moins un mois avant l'expiration du bail.

Si le preneur reste dans les lieux au-delà de la période d'occupation d'un an, le bail est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans. »

« G. Paragraaf 6 van het voorgestelde artikel 3 te vervangen als volgt :

« In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst eveneens bij geschrift worden gesloten voor een termijn van niet meer dan één jaar. Die mogelijkheid bestaat uitsluitend voor overeenkomsten betreffende de huur van gemeubileerde goederen. »

In dat geval is de huurovereenkomst niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 6 van dit artikel.

Die huurovereenkomst wordt beëindigd mits één van de partijen de huur opzegt met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.

Indien de huurder het goed verder blijft bewonen na verloop van die periode van bewoning van één jaar, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een termijn van negen jaar. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, ici également les observateurs se sont rendu compte que si le contrat à court terme était allongé jusqu'à atteindre trois ans, il permettrait le plus souvent au propriétaire d'attendre ce terme pour augmenter le loyer, sans devoir cependant recourir aux conditions stipulées par la loi et au jugement d'équité à rendre par le juge de paix.

Si on avait prévu un an, on aurait tenu compte de la logique du marché des baux à court terme, où existe une réelle demande. Le fait de fixer le délai à trois ans nuit à la cohérence du projet. Plus aucune dissuasion n'est, en effet, liée à l'esprit du triennat pour donner les congés ou augmenter les loyers. Nous avons donc proposé de le réduire à un an en ajoutant une restriction supplémentaire de limiter les baux à court terme aux logements meublés.

Quoi qu'en pense le ministre, il y a une grande différence, d'usage courant d'ailleurs, entre un appartement meublé et un appartement non meublé. Nous estimons qu'il faut réduire la possibilité de l'exception, qui permet une évasion de la logique de la loi, au minimum possible. C'est pour cette raison que nous avons maintenu l'amendement.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Dès le départ, nous avons estimé que la durée de trois ans correspondait le mieux aux besoins en la matière. Un an eût été trop court.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Desmedt présente l'amendement que voici :

« D. Au § 6 de l'article 3 proposé, ajouter in fine la disposition suivante :

« Si à l'issue de la période de trois ans visée au présent paragraphe, les parties concluent un nouveau bail relatif au même bien à des conditions différentes du bail originaire, ce bail est réputé non écrit et la location se poursuit comme indiqué à l'alinéa précédent. »

« D. Paragraaf 6 van het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met de volgende bepaling :

« Indien de partijen, na de periode van drie jaar bedoeld in deze paragraaf, een nieuwe huurovereenkomst sluiten betreffende hetzelfde goed tegen andere voorwaarden dan de oorspronkelijke huurovereenkomst, wordt die huurovereenkomst als niet-geschreven beschouwd en loopt de huur voort als vermeld in het vorige lid. »

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, cet amendement a pour but d'empêcher une application abusive de la loi. Je vise le cas où le propriétaire et le locataire concluent un bail de trois ans. A

l'issue de celui-ci, un congé est notifié au preneur et les parties concluent un nouveau bail écrit, à d'autres conditions. J'estime qu'agir ainsi serait véritablement détourner la loi de son objet. M. le ministre a pourtant précisé, en commission, que cette façon de procéder était légale.

Mon amendement propose dès lors, dans le cas où la durée d'un bail est égale ou inférieure à trois ans et si, par la suite, les mêmes parties concluent un nouveau bail pour le même bien immobilier, que celui-ci soit considéré comme la continuation du premier et que les trois premières années soient ainsi prises en compte. Le but visé, en l'occurrence, est d'éviter qu'après trois ans, le bailleur impose une augmentation de loyer injustifiée au preneur à peine, pour celui-ci, de devoir quitter les lieux.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, nous n'estimons pas que cela soit nécessaire.

Dans l'hypothèse visée par M. Desmedt, les parties repartent pour neuf ans et se retrouvent dans une situation voulue par la loi pour protéger la sécurité de l'habitation. On a le choix : soit on continue le même bail aux mêmes conditions et il sera moins long; soit on convient d'autres conditions mais il faut alors admettre que si le loyer a augmenté, la durée augmente également. On se retrouve ainsi dans l'hypothèse de base de neuf ans.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, je voudrais signaler une anomalie figurant au dernier alinéa du paragraphe 6. Si les parties ont convenu d'abord d'une période de trois ans, elles peuvent prolonger celle-ci jusqu'à neuf ans à deux conditions : s'il n'y a pas eu de congé, d'une part, et si le preneur est laissé dans les lieux, d'autre part.

S'il y a eu congé, ce n'est pas une période de six ans qui suit les trois premières années mais, comme l'a dit M. Desmedt, une période de neuf ans, soit au total douze ans.

L'anomalie que je veux souligner est la suivante : s'il y a eu congé non valable, c'est une période de six ans qui suivra la première période de trois ans, plutôt que neuf ans. Maintenir une différence aussi sensible suivant que le congé a été notifié dans les délais ou non, est assez curieux.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Je ne partage pas ce point de vue, monsieur le Président. Nous avons voulu que le bail de trois ans soit possible tout en évitant qu'il ne soit une manière d'éviter la règle générale que nous avons voulue, à savoir une durée plus longue.

Les parties ont dès lors le choix. S'il s'agit d'une période de trois ans, après laquelle on se sépare, et si le congé est notifié dans le délai, le bail est terminé. S'il n'y a pas de congé et si le preneur continue à occuper les lieux, on considère que, depuis le départ, les parties sont engagées dans un contrat de neuf ans. A l'expiration des trois ans, on en rajoutera six, aux mêmes conditions puisque c'est le même bail qui continue.

Troisième hypothèse : les parties conviennent soit de se quitter, soit de conclure un nouveau bail, à d'autres conditions. Ces nouvelles conditions impliquent que l'on reparte à zéro, avec les mêmes parties, pour neuf ans.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1990-1991
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1990-1991

M. le Président. — A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent l'amendement que voici :

« S. Ajouter à l'article 3 proposé, un § 8, libellé comme suit :

« § 8. En cas de non-paiement du loyer, de non-entretien des lieux loués par le preneur, ou de toute autre faute ou manquement grave dans son chef, le bailleur peut, à tout moment, demander la résiliation du bail devant le juge de paix compétent.

Dans le cas d'une résiliation pour non-paiement de loyer, le juge de paix est tenu d'accorder au bailleur l'exécution provisoire.

En outre, en dehors de toute faute ou manquement grave, le bailleur peut faire valoir devant le juge de paix compétent, toutes raisons précises ou justifiées qui rendraient impossible la poursuite du bail. »

« S. Het voorgestelde artikel 3 aan te vullen met een § 8, luidende :

« § 8. In geval van niet-betaling van de huurprijs, van nalatigheid inzake het onderhoud door de huurder van het gehuurde goed of van enigerlei andere ernstige fout of tekortkoming van de huurder, kan de verhuurder zich te allen tijde tot de bevoegde vrederechter wenden om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

In geval van ontbinding wegens niet-betaling van de huurprijs dient de vrederechter aan de verhuurder de voorlopige tenuitvoerlegging toe te staan.

Benevens om het even welke ernstige fout of tekortkoming, kan de verhuurder voor de bevoegde vrederechter alle nauwkeurige omschreven of gerechtvaardigde redenen doen gelden waardoor de voortzetting van de huurovereenkomst onmogelijk wordt. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, à cet article, il est question de la résiliation du bail qui peut être limitée mais uniquement dans le chef du bailleur. Pourquoi ne pourrait-on pas également prévoir cette limitation dans le chef du preneur ?

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — L'application du droit commun suffit, en l'occurrence.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« J. Au deuxième alinéa du § 2 de l'article 4 proposé, après les mots « avec l'accord » et avant les mots « du bailleur », insérer les mots « écrit et préalable. »

« J. De aanhef van § 2, tweede lid, van het voorgestelde artikel 4 te vervangen als volgt : « Met de schriftelijke en voorafgaande instemming van de verhuurder mag hij ... »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, nous abordons la possibilité, pour le preneur, de sous-louer son bien.

Le texte du projet prévoit que « le preneur peut sous-louer une partie du bien avec l'accord du bailleur ».

Mon amendement précise qu'il doit s'agir d'un accord écrit et préalable et ce, pour différents motifs. D'abord, j'estime que ce serait une précaution utile mais, pour une raison de forme, j'invoquerai également une raison de fond. Celle-ci résulte notamment des explications fournies par M. le ministre, hier, suivant lesquelles « le bailleur est présumé accepter ».

L'accord devrait renverser cette présomption légale, et à mon sens, le recours à un écrit préalable permettrait d'éviter bon nombre de contestations et de difficultés.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« K. Au deuxième alinéa du § 2 de l'article 4 proposé, ajouter après les mots « il peut » les mots « en conformité avec la destination naturelle des lieux. »

« K. De aanhef van § 2, tweede lid, van het voorgestelde artikel 4, na de woorden « mag hij », in te voegen de woorden « rekening houdend met de natuurlijke bestemming van het goed. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cet amendement précise que si le preneur veut sous-louer une partie du bien en question, ce doit être en conformité avec la destination naturelle des lieux.

Ce projet, notamment en son article 2 de la nouvelle section II, selon lequel le bien doit satisfaire à certaines exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, a une dimension didactique. En effet, aucune sanction, propre à la loi, n'y est liée.

Mon amendement a également un objet didactique. Il stipule que la sous-location doit intervenir en conformité avec la destination naturelle des lieux. En effet, il serait inadmissible, par exemple, que l'on installe une vingtaine de personnes dans un appartement de trois pièces. Cela valait, je crois, la peine d'être dit.

En commission, M. le ministre a estimé que cela pouvait être une raison de résiliation du bail, en fonction de l'appréciation du juge. Il eût été préférable, me semble-t-il, de l'écrire.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je ne crois pas que ce soit nécessaire même si nous sommes d'accord sur le fond, quant au dernier point évoqué par M. Barzin.

De plus, je ne vois pas pourquoi j'aurais parlé, hier, d'une présomption d'accord du bailleur car je n'ai abordé l'article 4, ni en général, ni dans le détail. Il ne faut donc pas donner au texte plus de sens qu'il n'en a.

L'alinéa 2 du paragraphe 2 précise que l'on peut sous-louer avec l'accord du bailleur. Nous n'avons, en effet, pas précisé qu'il devait s'agir d'un accord écrit mais cela ne signifie pas pour autant que l'accord soit présumé.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« L. Au quatrième alinéa du § 2 de l'article 4 proposé, ajouter après le mot « préalablement » les mots « et par écrit. »

« L. In § 2, vierde lid, van het voorgestelde artikel 4, tussen de woorden « de onderhuurder » en « in kennis stellen » in te voegen het woord « schriftelijk. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, le texte du projet stipule que : « En cas de sous-location, le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits. »

L'objet de l'amendement est d'ajouter après le mot « préalablement », les mots « et par écrit ».

En fait, nous nous trouvons dans une situation extrêmement dérogatoire à la situation, elle-même dérogatoire, instaurée par la section II.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent les amendements que voici :

« T. Supprimer l'article 5 proposé. »

« T. Het voorgestelde artikel 5 te doen vervallen. »

« U. Remplacer l'article 5 proposé par ce qui suit :

« Art. 5. Précompte immobilier. — Le précompte immobilier peut être mis à charge du preneur sous déduction de 12,5 p.c. du revenu cadastral. »

« U. Het voorgestelde artikel 5 te vervangen als volgt :

« Art. 5. Onroerende voorheffing. — De onroerende voorheffing kan ten laste van de huurder worden gelegd na aftrek van 12,5 pct. van het kadastraal inkomen. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, en ce qui concerne l'amendement T, le projet propose de mettre le précompte immobilier à charge du bailleur. Je tiens à rappeler que le précompte immobilier, en dehors de l'imputation de 12,5 p.c., est, en fait, à charge de l'occupant qui profite du précompte immobilier. Ce sont les électeurs occupants, en effet, qui décident de l'augmenter ou de le diminuer.

Un exemple : s'il n'y a que des locataires dans une commune, ils augmentent au maximum le précompte immobilier, puisque ce précompte servira aux services rendus dans la commune alors que les bailleurs n'y habitent pas.

J'en arrive à la charge d'enfants. Vous savez que la charge d'enfants permet d'obtenir une diminution du précompte immobilier. Cette réduction est donc uniquement au profit de l'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire. C'est une notion qui est bien attachée à l'occupant, et non au bailleur qui habite éventuellement en dehors de la commune.

Ce sont les raisons principales pour lesquelles il est absolument illogique que le précompte immobilier soit à charge du bailleur.

J'en arrive à l'amendement U, monsieur le Président. Il faut spécifier que le précompte immobilier doit être à charge du bailleur uniquement pour l'imputation de 12,5 p.c.; au-dessus de ces 12,5 p.c., il serait à charge du locataire. Je m'explique. Lorsque la grande réforme fiscale de 1962 a été mise sur pied avec M. Dequae, il avait été précisé que tous les précomptes, professionnel, mobilier et immobilier, étaient un acompte sur l'impôt total dont on calculait le décompte en fin d'année. En ce qui concerne le précompte immobilier, il a été limité progressivement jusqu'à 12,5 p.c. actuellement. Cela signifie qu'avec un précompte immobilier de 30 p.c., par exemple, tout ce qui dépasse 12,5 p.c. est une charge supplémentaire. Que ce supplément soit à charge du locataire, c'est normal. Mais que les 12,5 p.c., qui représentent en fait un acompte sur l'impôt final à payer par le bailleur, soient à charge du bailleur !

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère aux débats qui ont eu lieu, tant à la Chambre qu'au Sénat, aussi bien sur la loi préparatoire que sur celle-ci.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. de Clippele et consorts présentent les amendements que voici :

« V. A l'alinéa premier de l'article 6 proposé, après les mots « en vigueur du bail », insérer les mots « ou au 1^{er} janvier pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981. »

« V. In het eerste lid van het voorgestelde artikel 6 na de woorden « inwerkingtreding van de huurovereenkomst » in te voegen de woorden « of op 1 januari voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981. »

« W. Au deuxième alinéa de l'article 6 proposé, remplacer les mots « les trois mois » par les mots « l'année. »

« W. In het tweede lid van het voorgestelde artikel 6, de woorden « drie maanden » te vervangen door de woorden « het jaar. »

« X. Compléter l'article 6 proposé par un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au-delà de celles dues en application de la loi de la convention, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.

La restitution n'en est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux ans qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273. »

« X. Het voorgestelde artikel 6 aan te vullen met een derde lid, luidende :

« Indien de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek dient aan de verhuurder te worden verzonden bij een ter post aangezekende brief.

De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens de twee jaar die aan het verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273. »

La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, l'amendement V vise à insérer, après les mots « en vigueur du bail », les mots « ou au 1^{er} janvier pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981 ».

En d'autres termes, quand il s'agit des baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, on préfère l'indexation à la date du 1^{er} janvier. Cela rend les calculs plus faciles et permet d'éviter un oubli lors du passage d'une année à l'autre.

L'amendement W propose de remplacer les mots « trois mois » par les mots « l'année ». Ceci concerne l'indexation. D'après le projet, l'indexation n'a aucun effet rétroactif, sauf pour les trois mois qui précèdent. Nous suggérons de permettre l'effet rétroactif de l'indexation pour l'année qui précède.

Ici, on pourrait laisser « pour l'année ». On peut avoir un effet rétroactif jusqu'à l'année qui précède.

En ce qui concerne l'amendement X, si le preneur a payé des sommes trop importantes, il peut en demander le remboursement. Il devrait le faire par lettre recommandée et à concurrence des sommes qu'il a payées en trop dans les deux années qui précèdent la demande. Il y aurait prescription après un délai d'un an.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère aux réponses que j'ai données en commission.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« E. A l'article 7 proposé, remplacer le § 1^{er}, premier alinéa, par ce qui suit :

« § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 8, chacune des parties peut demander de réviser le prix du bail moyennant une contrepartie réelle objective dans la valeur locative du bien loué.

Cette révision du loyer peut être demandée annuellement à la date anniversaire du bail. »

« E. In het voorgestelde artikel 7, § 1, eerste lid, te vervangen als volgt :

« § 1. Onverminderd de bepaling van artikel 8, kan ieder van de partijen om de herziening van de huurprijs verzoeken mits dat gepaard gaat met een werkelijke objectieve tegenprestatie op het stuk van de huurwaarde van het gehuurde goed.

Die herziening van de huurprijs kan jaarlijks worden aangevraagd op de datum waarop de huurovereenkomst verjaart. »

M. Vaes présente également les amendements subsidiaires suivants :

Premier amendement subsidiaire :

« Au deuxième alinéa du § 1^{er} de l'article 7 proposé, remplacer les mots « s'il est établi » par les mots « si le bailleur ou le locataire établit que... »

Eerste subsidiair amendement :

« In het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7, de woorden « indien blijkt dat » te vervangen door de woorden « indien de verhuurder of de huurder aantoon dat. »

Deuxième amendement subsidiaire :

« Compléter le deuxième alinéa du § 1^{er} de l'article 7 proposé par la disposition suivante :

« Les éléments de comparaison utilisés pour justifier la demande doivent comporter au moins cinq logements différents, dont trois au moins sont occupés par les mêmes locataires depuis plus de trois ans. »

Tweede subsidiair amendement :

« Het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7 aan te vullen als volgt :

« De elementen ter vergelijking die worden aangewend om het verzoek te verantwoorden, moeten op ten minste vijf verschillende woningen betrekking hebben, waarvan er ten minste drie sedert meer dan drie jaar door dezelfde huurders worden betrokken. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, il s'agit ici du problème évoqué dans le débat général sur la révision des loyers après trois ans. Vous connaissez la thèse des écologistes qui consiste à limiter les possibilités de révision des loyers aux seules plus-values objectives apportées au bien lui-même par le propriétaire bailleur, en supplément de ses obligations normales d'entretien du bien loué, cela afin d'éviter de pouvoir incorporer dans la hausse de loyer des conjonctures parfaitement aléatoires et spéculatives et dont le propriétaire bailleur pourrait bénéficier sans avoir en aucune façon contribué à la plus-value du bien. C'est pourquoi nous avons évoqué le principe de l'enrichissement sans cause.

En cela, il aurait été intéressant d'affirmer ce nouveau choix politique. Le choix en cette matière est lié à une conception et à une philosophie de la valorisation légitime de l'investissement immobilier comme bien spéculatif ou simplement comme placement de bon père de famille.

Il y a donc incompatibilité de perspectives politiques entre le gouvernement et nous, mais nous maintenons l'amendement parce que c'est dans cet esprit que nous voyons l'équité future en la matière.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, il s'agit en effet d'une incompatibilité de perspectives politiques. Nous avons en l'occurrence voulu maintenir les effets et le fonctionnement du marché.

M. le Président. — La parole est à M. Vaes pour la justification de ses amendements subsidiaires.

M. Vaes. — Monsieur le Président, le premier amendement subsidiaire vise à remplacer les mots « s'il est établi » par les mots « si le bailleur ou le locataire établit que... ».

On permet ainsi, en requérant du demandeur des éléments de preuve fondant ses prétentions d'obtenir, avant même d'introduire une action en justice, un minimum d'éléments de preuve pour juger si un recours en justice serait ou non fondé. Cette démarche est pertinente dans la mesure où l'on veut éviter d'envahir la justice de paix en matière de contentieux. Le preneur qui se

voit, par exemple, proposer une augmentation de loyer de 23 p.c., pourrait de la sorte disposer d'éléments de référence avant d'aller en justice.

Le second amendement subsidiaire s'inspire du décret français de 1989. Il stipule que les éléments de comparaison ne sont pas neutres pour pouvoir justifier ou non le bien-fondé de la demande. A cet égard, la proposition française est judicieuse car elle prévoit qu'au moins les deux tiers des références doivent porter sur des loyers de logements que les locataires occupent depuis plus de trois ans.

Puisque nous prévoyons une augmentation des contrats à l'essai, ce système éviterait le développement d'un marché perpétuellement à la hausse du fait d'une série de pratiques qui contournent indirectement le prescrit de la loi, spécialement dans certains quartiers où les logements neufs sont plus importants que les anciens. La disposition est importante pour équilibrer la base de comparaison.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent les amendements que voici :

« M. Au premier alinéa du § 1^{er} de l'article 7 proposé, remplacer les mots « entre le neuvième et le sixième mois précédant » par le mot « avant. »

« M. In § 1, eerste lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden « tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan » te vervangen door het woord « vóór. »

« N. Au cinquième alinéa du § 1^{er} de l'article 7 proposé, remplacer les mots « qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration » par les mots « que pendant les trois derniers mois. »

« N. In § 1, vijfde lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden « tussen de zesde en de derde maand vóór het verstrijken » te vervangen door de woorden « gedurende de laatste drie maanden. »

En outre M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« Y. A l'article 7, § 1^{er}, deuxième alinéa, proposé, remplacer les mots « A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder » par les mots « A défaut d'accord des parties, le juge doit accorder. »

« Y. In § 1, tweede lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden « kan de rechter » te vervangen door de woorden « moet de rechter. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, le projet prévoit qu'entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat, on peut convenir d'une modification de loyer.

Nous proposons que cette modification de loyer puisse avoir lieu simplement avant l'expiration de chaque triennat.

Le deuxième amendement est complémentaire au précédent.

Le texte du projet prévoit qu'à défaut d'un accord entre les parties, l'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours. Il appartient alors au juge de statuer.

Je souhaite faire trois remarques.

Tout d'abord, le projet instaure un « parcours du combattant », avec toute une série d'obstacles et de pénalités, en s'inspirant des dispositions de la loi sur les baux commerciaux, en particulier de l'article 14 qui concerne la demande de renouvellement et de l'article 6 qui concerne l'augmentation qui peut être demandée au terme de chaque triennat. Ce parcours du combattant me paraît assez inutile.

Deuxième remarque : les critères d'augmentation dans le chef des parties qui traitent elles-mêmes ou dans le chef du juge qui statue ne sont pas les mêmes. Les parties peuvent décider d'une augmentation à leur convenance tandis que le juge est limité par les critères des alinéas 2 et 3 de ce paragraphe premier.

Par conséquent, on aurait pu imaginer, dans l'espoir de négociations, que les délais ne soient pas aussi rigoureux.

En troisième lieu, je voudrais formuler un regret. L'interprétation de M. le ministre, notamment à la page 121 du rapport, est la suivante : lorsque les parties se mettent d'accord non pas devant le juge de paix mais entre elles, en dehors du délai prévu à l'alinéa premier, c'est-à-dire entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration du triennat en cours, cet accord pourrait être frappé d'une nullité relative.

Cette disposition me paraît assez dangereuse, car nous orientons dans ce cas — mais également dans d'autres cas de ce projet de loi — vers des situations où un accord entre les parties pour régler un problème déterminé pourrait être remis en question, sans qu'il y ait de délai de prescription, en quelque sorte. Cela contraire de manière très significative la sécurité que les parties sont en droit d'attendre. J'aurai encore l'occasion de citer d'autres exemples de ce type.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère aux débats qui ont eu lieu en commission en la matière.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« Z. A l'article 7 proposé, § 1^{er}, deuxième alinéa, remplacer le mot « vingt » par le mot « quinze. »

« Z. In het tweede lid van § 1 van het voorgestelde artikel 7, het woord « twintig » te vervangen door het woord « vijftien. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, il s'agit d'une question d'appréciation politique. Nous estimons qu'une modification de 15 p.c. suffit pour déclencher l'intervention du juge sur la base du critère instauré à l'alinéa 2 de ce paragraphe premier.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« AA. A l'article 7, § 1^{er}, troisième alinéa, proposé, remplacer les mots « Il peut de même accorder » par les mots « Il doit de même accorder. »

« AA. In § 1, derde lid, van het voorgestelde artikel 7, de woorden « Hij kan tevens » te vervangen door de woorden « Hij moet tevens. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cet amendement tend effectivement à rectifier le texte et à préciser le cadre d'intervention du juge de paix.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, pour les raisons déjà expliquées en commission, nous souhaitons que cette possibilité demeure une faculté.

M. le Président. — A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« BB. A l'article 7, § 1^{er}, proposé, supprimer le quatrième alinéa. »

« BB. Het vierde lid van het voorgestelde artikel 7, § 1, te doen vervallen. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, il est prévu que le juge statue en équité tandis que le texte légal précise les circonstances

de référence. Le juge dispose donc d'indications largement suffisantes. Il ne s'impose pas de lui laisser une liberté d'appréciation s'étalant en dehors et au-delà de ces critères.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Nous pensons l'inverse, monsieur le Président.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« CC. Ajouter à l'article 7 proposé un § 3 (nouveau), libellé comme suit :

« § 3. Aucune taxe ou somme analogue, liée à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mise à charge du bailleur. »

« CC. Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 3 (nieuw), luidende :

« § 3. Geen belasting of dergelijke in verband met de bewoning of het gebruik van het goed door de huurder, kan ten laste van de verhuurder worden gelegd. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, je me réfère à la justification écrite de cet amendement.

M. le Président. — A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« DD. Compléter l'article 7 proposé par un § 4 (nouveau), libellé comme suit :

« § 4. Lorsque les parties sont liées par un contrat de louage ressortissant au Livre III, Titre VIII, chapitre II du Code civil, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne doit être payé par celle-ci. Ainsi aucune consommation d'eau, gaz, électricité, etc., et/ou service, tel que téléphone, télex, téléfax, radio, TV, télédistribution, etc., desservant les lieux loués, ne peut être mise directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs. »

« DD. Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 4 (nieuw), luidende :

« § 4. Wanneer de partijen gebonden zijn door een huurcontract dat onder Boek III, Titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek valt, moet elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon door deze laatste worden betaald. Zo kan geen verbruik van water, gas, elektriciteit, telex, telefax, radio, TV, kabeltelevisie, enz. in het verhuurde goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, il s'agit de dire que les institutions ou les sociétés distribuant l'eau ou l'énergie — le gaz, l'électricité, ... — ou des services utilisés par un locataire, ne peuvent, en cas de défaillance de ce dernier, répercuter le montant des factures auprès du propriétaire.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me suis déclaré favorable à l'idée. Elle doit néanmoins être traitée dans une autre législation que j'ai évoquée tout à l'heure dans ma réponse à M. Hatry.

M. le Président. — A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« EE. Compléter l'article 7 proposé par un § 5 (nouveau), libellé comme suit :

« § 5. Les sommes que le preneur aurait payées en matière de charges locatives au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention, seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste. La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours de l'année qui précède cette demande. L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an prévu à l'article 2273. »

« EE. Het voorgestelde artikel 7 aan te vullen met een § 5 (nieuw), luidende :

« § 5. Indien de huurder inzake huurlasten meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet het teveel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dit verzoek moet aan de verhuurder worden gericht bij een ter post aangetekende brief. De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald werden tijdens het jaar dat aan dit verzoek voorafgaat. De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, je me réfère à la justification écrite de cet amendement.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et consorts présentent l'amendement que voici :

« FF. Supprimer l'article 8 proposé. »

« FF. Het voorgestelde artikel 8 te doen vervallen. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cet article est indicatif. Il donne plusieurs possibilités aux parties, de manière que le preneur prenne en charge une série de travaux et mette éventuellement les lieux en bon état de salubrité ou d'habitabilité. En fait, cet article en dit trop ou trop peu. En effet, le mécanisme proposé n'offre pas toutes les sécurités au regard des circonstances qui peuvent survenir.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, nous tenons au maintien de l'article 8 qui introduit cette nouvelle notion de bail de rénovation.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et consorts présentent les amendements que voici :

« GG. Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :

« Art. 9. Le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué, et sous réserve d'une disposition contraire du bail qui a date certaine, l'acquéreur ne peut donner congé au preneur que moyennant préavis de deux mois notifié endéans les quatre mois de la signature de l'acte authentique, et pour autant que, endéans le mois de la signature du compromis de vente, le preneur ait été avisé par lettre recommandée signée conjointement par le bailleur-vendeur et l'acquéreur, de l'intention de donner congé. Si le preneur n'a pas été avisé de cette intention, le délai de préavis est porté de deux à quatre mois à dater de l'acte authentique. Dès réception de cet avis, le preneur peut mettre fin au bail, moyennant préavis d'un mois et sans aucune indemnité.

A partir du moment où le preneur a été avisé par le bailleur-vendeur ou l'acquéreur ou leurs délégués, il ne peut plus invoquer les dispositions de « l'article de la présente section. »

« GG. Het voorgestelde artikel 9 te vervangen als volgt :

« Art. 9. De huurder kan zich ten aanzien van derden beroepen op de gevolgen die deze afdeling voor zijn huurovereenkomst meebrengt.

In geval van vervreemding onder bezwarende titel van het gehuurde goed en onder voorbehoud van een andersluidende bepaling van de huurovereenkomst die een vaste dagtekening heeft, kan de verkrijger aan de huurder alleen opzegging geven met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden die binnen vier maanden na de ondertekening van de authentieke akte betekend wordt en mits de huurder er, binnen een maand na de ondertekening van de voorlopige verkoopovereenkomst bij aangetekende brief, gezamenlijk door de verhuurder-verkoper en de verkrijger ondertekend, kennis van gegeven wordt dat het voornemen bestaat om hem opzegging te geven. Indien de huurder geen kennis heeft gekregen van dat voornemen, wordt de opzeggingstermijn van twee maanden op vier maanden gebracht, te rekenen van de datum van de authentieke akte. Zodra de huurder de kennisgeving ontvangen heeft, kan hij zonder enige vergoeding en met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand, een einde maken aan de huurovereenkomst.

Wanneer de huurder door de verhuurder-verkoper of de verkrijger, dan wel door hun lasthebbers de desbetreffende kennis heeft gekregen, kan hij de bepalingen van artikel 9 van deze afdeling niet meer invoeren. »

« O. A l'article 9 proposé, supprimer le premier alinéa, et au deuxième alinéa, remplacer les mots « Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas » par les mots « Si le bail n'a pas date certaine, ou si le bail qui a date certaine prévoit cette faculté. »

« O. In het voorgestelde artikel 9, het eerste lid te doen vervallen en in het tweede lid de woorden « Hetzelfde geldt wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft. In dat geval » te vervangen door de woorden « Indien de huurovereenkomst evenwel geen vaste dagtekening heeft of indien de huurovereenkomst met vaste dagtekening in de mogelijkheid voorziet. »

Subsidiarément :

« A l'article 9, deuxième alinéa, proposé, remplacer les mots « Dans ce cas » par les mots « Dans ces cas. »

Subsidaire :

« In het tweede lid van het voorgestelde artikel 9, de woorden « In dat geval » te vervangen door de woorden « In die gevallen. »

« P. A l'article 9 proposé, ajouter un alinéa, libellé comme suit :

« En cas d'application de l'alinéa précédent, l'indemnité visée à l'article 3, § 4, n'est pas due. »

« P. Aan het voorgestelde artikel 9 een lid toe te voegen, luidende :

« Ingeval het vorige lid toepassing krijgt, is de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 4, niet verschuldigd. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, j'ai en effet déposé plusieurs amendements à cet article 9. L'amendement GG, qui vise à remplacer cet article en transformant le fond, l'amendement O, l'amendement subsidiaire et l'amendement P.

L'amendement GG est une modification fondamentale de l'article lui-même. Il prescrit que le preneur peut se prévaloir à l'égard des tiers des effets que la présente section donne à son bail, et il organise la façon dont cette faculté est mise en œuvre.

Les autres amendements précisent davantage l'application pratique des dispositions. Ainsi, l'amendement O reprend exactement la formule initiale du projet de loi à l'alinéa premier. Les alinéas 1^{er} et 2 du texte que nous avons sous les yeux organisent la protection du locataire et les droits de l'acquéreur d'une façon diversifiée suivant certaines circonstances, que je vais développer.

La formule initiale du gouvernement était beaucoup plus claire. En effet, elle prévoyait que si le bail n'avait pas date cer-

taine ou que si le bail ayant date certaine prévoyait cette faculté, l'acquéreur pouvait y mettre fin. J'adopte cette formule sous forme d'amendement car le texte actuel est, ainsi que je l'ai indiqué dans la discussion générale, une hérésie juridique. En effet, si le propriétaire de l'immeuble, lors de la location de son bien et dans une perspective d'une vente éventuelle, a pris la précaution, d'une part, d'inscrire dans le bail une clause d'expulsion selon laquelle, en cas de vente de l'immeuble, le preneur devrait quitter les lieux, et, d'autre part, de faire enregistrer ce bail pour qu'il ait date certaine, la situation de l'acquéreur d'un tel bien est alors moins favorable que si aucune précaution n'a été prise.

Au début de l'alinéa 2, le texte dispose que, dans l'hypothèse où le bail n'a pas date certaine et où le preneur occupe les lieux depuis une période inférieure ou supérieure à six mois, selon le cas, l'acquéreur peut obtenir le départ du locataire.

J'estime donc qu'il s'agit d'une solution diversifiée, qui ne me paraît pas du tout justifiée en droit. Dès lors, j'ai déposé un amendement principal visant à obtenir que le texte du gouvernement soit réintroduit dans le projet.

L'amendement subsidiaire prévoit que la faculté de mettre fin au bail dans l'hypothèse d'un bail verbal doit également être réservée dans le cas d'un bail écrit, si le bailleur initial et le preneur avaient pris la précaution d'inclure une clause d'expulsion et de faire enregistrer le bail.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, loin de moi l'idée de prétendre que le texte initial du gouvernement était mauvais. J'ai cependant accepté que la Chambre l'améliore dans le sens du texte transmis au Sénat. Nous établissons une distinction valable entre date certaine et absence de cette dernière. M. Barzin et moi-même ne nous sommes pas compris en commission et cette incompréhension se prolongera sans doute ici même. En fait, nous refusons la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Quant à l'amendement P, relatif à l'indemnité, je pense que M. Barzin ne l'a pas encore explicité.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cet amendement vise à ce que la pénalité prévue à l'article 3, paragraphe 4 — c'est-à-dire la pénalité infligée en cas de renon dit sans motif — ne soit pas due. En effet, le gouvernement la justifie par son caractère dissuasif. Par ailleurs, la justification morale n'existe pas dans le chef d'un acquéreur qui n'a pas introduit le locataire dans les lieux. Par conséquent, j'estime que cette pénalité n'est pas justifiée dans l'hypothèse où l'acquéreur veut reprendre le bien.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, j'ai répondu, hier, quant au montant de l'indemnité; cette question m'avait été posée concernant un autre article.

Par ailleurs, nous estimons qu'en l'occurrence, nous devons tenir compte de la position de l'acquéreur, qui bénéficie donc de possibilités élargies par rapport au propriétaire ayant conclu le bail avec le locataire. Cependant, nous voulons aussi protéger ce dernier et lui permettre de réagir, de compenser l'inconvénient en question, et ce par le versement de l'indemnité.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« F. Remplacer l'article 9 proposé par ce qui suit :

« Art. 9. § 1^{er}. En cas de mise en vente du bien, le propriétaire-bailleur est tenu d'en informer le locataire.

§ 2. En cas de transmission du bien à titre gratuit ou onéreux, à cause de mort ou entre vifs, le nouveau propriétaire est subrogé dans les droits et obligations du bailleur ancien.

§ 3. Il peut néanmoins donner un préavis de trois mois au preneur à dater de l'acte authentique pour autant qu'il a acquis le bien pour l'occuper personnellement en tout ou en partie. »

« F. Het voorgestelde artikel 9 te vervangen door wat volgt :

« Art. 9. § 1. Ingeval het goed te koop gesteld wordt moet de eigenaar-verhuurder de huurder daarvan op de hoogte brengen.

§ 2. Wordt het goed, wegens overlijden of schenking onder levenden, om niet of onder bezwarende titel overgedragen, dan wordt de nieuwe eigenaar in de rechten en verplichtingen van de vroegere verhuurder gesteld.

§ 3. Niettemin kan de nieuwe eigenaar, vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, aan de huurder een opzegging van drie maanden betekenen mits hij het goed verkregen heeft om het geheel of gedeeltelijk persoonlijk te betrekken. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, comme je l'ai indiqué lors du débat général, il s'agit d'un point important que la loi nouvelle et les deux propositions de loi — notamment la nôtre, déposée il y a un an et demi — mettaient en avant. C'est le problème de l'opposabilité du bail au nouvel acquéreur. Ce principe fait l'objet d'un accord global. Je regrette néanmoins que, dans les dispositions transitoires, on ait fortement amenuisé cette subrogation réelle entre le bailleur ancien et l'acquéreur nouveau.

Nous avons voulu confirmer ce principe de l'opposabilité la plus générale possible.

En outre, la première partie de notre amendement visait à ce que le bailleur, dès la mise en vente de son bien, par des affiches, par des annonces ou encore par une négociation à l'amiable, en informât le locataire dans la mesure où sa situation serait inévitablement modifiée dans l'avenir.

Cet amendement répond donc à deux objectifs : clarifier le principe de l'opposabilité générale et informer le preneur de la volonté de mise en vente.

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, nous n'avons pas voulu imposer des obligations supplémentaires au bailleur. Si une publicité intervient pour la mise en vente, le locataire pourra en prendre connaissance comme tout candidat acquéreur.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, MM. Hatry et Barzin présentent l'amendement que voici :

« Remplacer l'article 10 proposé par ce qui suit :

« Art. 10. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Si elle est constituée entre les mains du bailleur, cette garantie produit un intérêt calculé au taux légal. Si elle est placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement. »

« Het voorgestelde artikel 10 te vervangen als volgt :

« Art. 10. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde zekerheid, ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die in een som geld bestaat, mag die niet meer bedragen dan drie maanden huur.

Als die waarborg in handen van de verhuurder gegeven wordt, brengt hij een interest op die tegen de wettelijke rentevoet berekend wordt. Indien hij bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder geplaatst wordt, wordt de interest gekapitaliseerd en verkrijgt de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvoordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als wat de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging, hetzij van een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de huur-overeenkomst, hetzij van een afschrift van een rechterlijke beslissing. Die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande verzet of hoger beroep en zonder borgtocht, noch kantonnement. »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, c'est à cet amendement que je faisais allusion tout à l'heure. Une confusion s'est produite entre l'article 2 et l'article 2 proposé.

M. le Président. — Je comprends très bien, monsieur Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, l'article tel que proposé vise le problème très important de la garantie qui ne peut plus être versée aux mains du bailleur mais qui doit maintenant être constituée par une garantie de type bancaire.

Nous proposons de remplacer l'article 10 par un nouveau texte dont je vous donne lecture : « Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à trois mois de loyer.

Si elle est constituée entre les mains du bailleur, cette garantie produit un intérêt calculé au taux légal. Si elle est placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Il ne peut être disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement. »

Le texte, monsieur le Président, vise à remplacer le caractère tout à fait unilatéral exclusif des possibilités qui existent à l'heure actuelle, puisque c'est essentiellement et exclusivement au sein d'une institution bancaire que doit être constituée la garantie.

Cette disposition entraîne, pour les banques et sans autres contraintes auxquelles elles seraient soumises, un apport de chiffres d'affaires très intéressant, mais qui me paraît exclusif de techniques de constitution de garanties plus avantageuses.

La justification dont j'ai cité l'un ou l'autre extrait exprime clairement que le système que nous préconisons, en ce qui concerne cet article 10 proposé à la place de celui que le gouvernement maintient, permet d'éviter des frais considérables en cas de conflit, de créer un plus grand degré de liberté, de possibilités de choix, de commun accord entre bailleur et preneur, sans que ni l'un ni l'autre ne soit lésé et, surtout, sans qu'un tiers puisse en tirer avantage.

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère aux débats qui ont eu lieu en commission à ce sujet.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

Bij hetzelfde artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pede volgend amendement voor:

«D. Het eerste lid van het voorgestelde artikel 10 aan te vullen als volgt:

« Behalve indien de huurder geen domicilie heeft in België op het ogenblik dat hij het contract aangaat of indien het verhuurde goed gemeubeld is. »

«D. Compléter le premier alinéa de l'article 10 proposé par ce qui suit:

« Sauf lorsque le preneur n'a pas de domicile en Belgique au moment de la conclusion du contrat ou lorsque le bien loué est meublé. »

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

Le vote sur l'amendement est réservé.

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, toujours dans le cadre de la discussion de l'article 10, je souhaite poser une question au ministre concernant un point qui m'est revenu à l'esprit en relisant le texte.

Il s'agit plus précisément du déblocage de la garantie. Si je comprends bien le texte, lorsqu'un jugement est rendu, condamnant le locataire à payer des montants qui sont au moins égaux à la garantie, il n'y aurait plus lieu de signifier ce jugement. Il suffirait de disposer d'une copie de la décision. Sur le plan pratique, cette question me paraît importante. Faudrait-il que la décision vise expressément la libération de la garantie ou suffirait-il de dire que le locataire est condamné à payer un certain montant?

Je crains que ce genre de problèmes ne se présente assez rapidement.

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, il me paraît difficile de répondre sur le vif. Mon sentiment est qu'il faut mentionner expressément la libération de la garantie. Je souhaiterais toutefois étudier de manière approfondie la question posée par M. Desmedt et je propose de lui répondre par le biais d'une question écrite afin de préserver le caractère officiel.

M. le Président. — En effet, monsieur le ministre, cela me paraît plus prudent. La question est délicate et il vaut mieux ne pas improviser à ce sujet.

A ce même article, M. Barzin et consorts présentent les amendements que voici:

« HH. A l'article 11 proposé, premier alinéa, entre les mots « d'un congé » et les mots « le preneur », insérer les mots « donné par le bailleur. »

« HH. In het voorgestelde artikel 11, eerste lid, tussen de woorden « ten gevolge van een » en het woord « opzegging » de woorden « door de verhuurder gegeven » in te voegen. »

« II. A l'article 11 proposé, deuxième alinéa, remplacer les mots « un mois » par les mots « deux mois. »

« II. In het voorgestelde artikel 11, tweede lid, de woorden « een maand » te vervangen door de woorden « twee maanden. »

« Q. Apporter les modifications suivantes à l'article 11 proposé:

« 1. Au troisième alinéa, après les mots « qui lui en fait la demande », supprimer les mots « et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4 ». »

2. Entre le troisième et le quatrième alinéa, insérer un nouvel alinéa, libellé comme suit:

« En cas de prorogation, l'indemnité visée à l'article 3, § 4, n'est pas due. »

« Q. In het voorgestelde artikel 11 de volgende wijzigingen aan te brengen:

« 1. In het derde lid na de woorden « een verhoging van de huurprijs toestaan », te doen vervallen de woorden « en de vergoeding ... beperken of opheffen ».

2. Tussen het derde en het vierde lid een nieuw lid in te voegen, luidende:

« Bij verlenging is de vergoeding beoogd in artikel 3, § 4, niet verschuldigd. »

« R. Au quatrième alinéa de l'article 11 proposé, ajouter, après les mots « dans les mêmes conditions », les mots « si le preneur justifie de nouvelles circonstances exceptionnelles différentes de celles qu'il a déjà alléguées. »

« R. Aan het slot van het vierde lid van het voorgestelde artikel 11, toe te voegen de woorden « indien de huurder het bewijs levert van nieuwe uitzonderlijke omstandigheden, verschillend van die waarop hij zich reeds heeft beroepen. »

« S. Compléter l'article 11 proposé par un nouvel alinéa, libellé comme suit:

« Si le bail prend fin par l'effet d'un congé donné en application de l'article 3, § 2, sa prorogation ne peut dépasser trois mois et n'est pas renouvelable, si le bailleur a l'intention d'occuper les lieux personnellement avec sa famille, et qu'il établit que pour des circonstances indépendantes de sa volonté, il ne peut plus occuper le logement qui est sa résidence principale. »

« S. Aan het voorgestelde artikel 11 een nieuw lid toe te voegen, luidende:

« Indien de huurovereenkomst wordt beëindigd door opzegging met toepassing van artikel 3, § 2, kan zij worden verlengd voor een periode die drie maanden niet te boven gaat en is zij niet vernieuwbaar, indien de verhuurder de bedoeling heeft het goed persoonlijk te betrekken met zijn gezin, en hij aantoont dat hij door omstandigheden buiten zijn wil, niet meer de woning kan betrekken die zijn hoofdverblijfplaats is. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, l'amendement HH précise que le congé doit être donné par le bailleur et non par le preneur. En effet, le preneur qui donne congé serait assez malvenu, après ce congé, de demander la prorogation du bail.

L'amendement II propose de remplacer les mots « un mois » par les mots « deux mois ». Il s'agit d'une question d'appréciation.

Quant à l'amendement Q, il concerne l'hypothèse d'une prorogation faisant suite à une fin de bail résultant d'un renon dit sans motif donné par le bailleur.

Le texte du projet stipule que, dans cette hypothèse, le juge peut soit réduire, soit supprimer l'indemnité due, en application de l'article 3, paragraphe 4, indemnité correspondant, selon les cas, à six mois ou à neuf mois de loyer que le bailleur doit payer au preneur pour avoir le droit de récupérer son propre bien.

Il est, je le répète, stipulé que le juge peut réduire ou supprimer cette indemnité. Mon amendement tend à dire que, dans cette hypothèse, l'indemnité fixée à l'article 3, paragraphe 4, n'est pas due.

Il me paraît assez cynique, dans l'hypothèse où le preneur souhaite rester dans les lieux et obtient cette faculté face à un bailleur qui, lui, souhaite le départ de son preneur et qui a de bonnes raisons pour cela — sans quoi il ne serait pas prêt à payer cette indemnité — que le preneur puisse dire: donnez-moi l'argent et je reste.

Il s'agit d'une question d'équilibre entre parties, à laquelle le gouvernement aurait dû être particulièrement attentif.

Dans le cas présent, la situation est particulièrement tendue et il aurait fallu, à tout prix, éviter les arrières-pensées et les marchandages en tous genres, en se bornant à dire qu'en pareille hypothèse, malgré le renon dit sans motif du bailleur, le preneur obtient l'autorisation de rester dans les lieux et l'indemnité n'est pas due.

J'ai déposé un autre amendement à l'alinéa 4 de l'article 11, qui stipule que s'il y a déjà eu prorogation pour circonstances exceptionnelles et si le preneur prétend à une nouvelle prorogation, les circonstances exceptionnelles ne peuvent pas être identiques à celles qui ont été invoquées la première fois.

C'est un garde-fou d'autant plus justifié que, selon le texte de la loi, la première prorogation pour circonstances exceptionnelles n'est pas limitée dans le temps. Il ne faut pas, à mon sens, laisser la faculté de proroger indéfiniment le bail.

Un autre amendement encore se situe dans le cadre de ce que le gouvernement appelle l'équilibre des intérêts contradictoires des parties. J'ai envisagé la situation où l'intérêt du bailleur est tout à fait évident et insuffisamment pris en compte. Le texte de l'amendement envisage la situation de ce bailleur, dans les termes suivants: « Si le bail prend fin par l'effet d'un congé donné en application de l'article 3, paragraphe 2 — hypothèse d'un congé pour occupation personnelle — « sa prorogation ne peut dépasser trois mois et n'est pas renouvelable si le bailleur a l'intention d'occuper les lieux personnellement avec sa famille » — il faut comprendre, ici, l'occupation réelle par une famille, notion qui n'a pas encore été évoquée — « et qu'il établit que, pour des circonstances indépendantes de sa volonté, il ne peut plus occuper le logement qui est sa résidence principale. »

L'hypothèse bien précise de cet amendement est celle du bailleur qui, ayant mis fin au bail pour occupation personnelle, comme le texte de la loi lui en réserve la possibilité, est confronté à un preneur qui entend obtenir une prorogation. Or, ce bailleur peut se trouver dans une situation tout à fait précaire; il a une famille, il entend occuper son bien pour héberger sa famille et, un renon lui ayant été donné pour l'habitation qu'il occupe, il n'a plus de logement. Dans cette hypothèse, la prorogation ne peut, me semble-t-il, excéder trois mois ni être renouvelable.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Desmedt présente l'amendement que voici:

« E. Au deuxième alinéa de l'article 11 proposé, remplacer les mots « au plus tard un mois avant l'expiration du bail » par les mots « au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. »

« E. In het tweede lid van het voorgestelde artikel 11, de woorden « uiterlijk één maand vóór de vervaldag van de huur » te vervangen door de woorden « uiterlijk drie maanden vóór de vervaldag van de huur. »

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, cet amendement allant dans le même sens que celui déposé par M. Barzin, je me réfère à ma justification écrite.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Vaes présente l'amendement que voici:

« H. A l'article 11 proposé, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit:

« A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties et notamment du grand âge éventuel d'une des parties ou des solutions de relogement proposées par le bailleur. Durant la durée de la prorogation, le bailleur ne peut exercer son droit de congé sans motif, tel que prévu à l'article 3, § 4. »

« H. In het voorgestelde artikel 11, het derde lid te vervangen als volgt:

« Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met het belang van de twee partijen, en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, of met de door de verhuurder voorgestelde oplossingen inzake nieuwe huisvesting, de verlenging toestaan. Tijdens de duur van die verlenging, mag de verhuurder zijn recht van opzegging zonder motivering, als bedoeld in artikel 3, § 4, niet uitoefenen. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, je me réfère à ma justification écrite.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1990-1991
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1990-1991

A ce même article, M. Hatry et consorts présentent les amendements que voici:

« JJ. A l'article 11 proposé, au troisième alinéa, supprimer les mots « et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. »

« JJ. In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden « en meer bepaald met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen » te doen vervallen. »

« KK. A l'article 11 proposé, troisième alinéa, remplacer les mots « qui doit être déterminée » par les mots « sans qu'elle puisse toutefois excéder un an. »

« KK. In het voorgestelde artikel 11, derde lid, de woorden « Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast » te vervangen door de woorden « Hij stelt de duur ervan vast, zonder dat die evenwel een jaar mag overschrijden. »

« LL. A l'article 11 proposé, supprimer les quatrième et cinquième alinéas. »

« LL. In het voorgestelde artikel 11, het vierde en het vijfde lid te doen vervallen. »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, je prends le relais de M. Barzin qui a évoqué les modalités de prorogation.

Nous n'apprécions guère la référence faite au grand âge éventuel d'une des parties car elle manque singulièrement de précision: certains sont âgés à 45 ans, d'autres sont encore extrêmement verts à 75 ans. Cette référence au grand âge ne justifie dès lors pas de prorogation, vu son imprécision.

Par ailleurs, cette disposition peut porter préjudice aux locataires à venir ayant déjà atteint ce que d'aucuns qualifient le grand âge. En effet, certains propriétaires risquent d'éviter ce genre de locataires; c'est donc un mauvais service que l'on rend à ces derniers. Pour cette raison, je demande sa suppression.

J'en viens à présent à mon amendement KK.

Au niveau des conditions dans lesquelles des prorogations pourraient être accordées, nous voudrions, à l'article 11, troisième alinéa, remplacer les mots « qui doit être déterminée » par les mots « sans qu'elle puisse toutefois excéder un an ».

Nous considérons, en effet, le pouvoir accordé au juge véritablement excessif. Quels seraient les motifs qui pourraient empêcher un juge d'accorder des prorogations de 5, 10, 15 ou 20 ans, dans des conditions particulièrement tragiques et ce, bien entendu, au détriment du propriétaire. Notre amendement vise donc à établir un maximum.

Quant à l'amendement LL, il tente de tenir compte de la limitation à un an de la possibilité de proroger. Dans ce cas, il y a lieu de supprimer les alinéas 4 et 5 de l'article 11 qui permettent au preneur d'obtenir le renouvellement de la prorogation. En effet, un renouvellement ne s'impose que dans le cas où le juge est limité dans le temps pour ce qui concerne la prorogation initiale. Dans le cas où le gouvernement refuse cette limitation, il ne doit pas, à notre avis, y avoir « répétitivité » dans les prorogations que l'on peut concéder.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A ce même article, M. Desmedt présente l'amendement que voici:

« F. Au troisième alinéa de l'article 11 proposé, remplacer la phrase « Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. » par la phrase « Il en fixe la durée qui ne peut excéder trois ans. »

« F. In het derde lid van het voorgestelde artikel 11 de volzin « Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. » te vervangen door de volzin « Hij stelt de duur ervan vast, die niet meer dan drie jaar mag bedragen. »

La parole est à M. Desmedt.

M. Desmedt. — Monsieur le Président, cet amendement vise également à imposer une limite à la prorogation accordée par le juge de paix.

Je me permets, à cet égard, de faire appel une fois de plus au bon sens du gouvernement. Nous en avons déjà beaucoup parlé en commission mais j'avoue que son point de vue n'est pas très convaincant.

Ceux qui pratiquent les justices de paix savent que les juges risquent parfois d'être tentés de donner des prorogations pratiquement illimitées et, d'après votre projet, on peut les renouveler deux fois.

Vous arrivez ainsi, monsieur le ministre, à établir un système où la décision finale est prise par le juge de paix, quelles que soient les différentes étapes de la législation. Je souhaiterais obtenir une réponse claire à ce sujet. Pourquoi le gouvernement s'éloigne-t-il des législations antérieures selon lesquelles une durée maximum était toujours imposée à ces prorogations ?

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je reconnais que nous avons fait le choix de laisser une grande latitude au juge de paix, surtout en fonction du caractère raisonnable qui a toujours été donné par la jurisprudence aux termes « circonstances exceptionnelles ».

D'autre part, le gouvernement a estimé que limiter la prorogation à un an n'était pas nécessairement la bonne solution. En effet, des circonstances exceptionnelles — et à titre exceptionnel sûrement — pouvaient justifier une prolongation ou une prorogation plus longues.

Le développement de la jurisprudence nous apprendra évidemment si la confiance mise par le législateur dans ce système était bien placée.

Je souhaite ensuite faire quelques réflexions générales, sans pour autant revenir sur tous les amendements.

Je suis d'accord sur le fond de certains d'entre eux, notamment sur l'amendement R de M. Barzin. L'idée est, en effet, exprimée dans l'exposé des motifs, mais nous n'avons cependant pas jugé indispensable de l'intégrer dans le texte de la loi.

Je réponds maintenant à M. Hatry en ce qui concerne le grand âge éventuel d'une des parties. Comme je l'ai dit en commission et en séance publique de la Chambre ainsi qu'en commission du Sénat, cette phrase présente à la fois un avantage et un inconvénient éventuel pour les personnes que l'on veut protéger.

On peut effectivement considérer que le fait d'avoir inséré ces mots, *expressis verbis*, dans l'article 11, risque plutôt de provoquer une réticence, de la part de certains bailleurs, à s'engager avec des personnes plus âgées dans un contrat de bail. C'était plutôt mon avis. Cependant, à la Chambre et en commission du Sénat, la majorité en a décidé autrement, lors des trois premiers débats suivis d'un vote. Je ne doute pas qu'il en sera de même cette fois-ci.

Il est vrai qu'il peut y avoir un avantage à le préciser expressément afin de servir de guide au juge lorsqu'il devra tenir compte des arguments invoqués. Il me semble cependant qu'on peut défendre, de manière tout à fait pertinente, le fait que cela représente peut-être un danger pour les personnes que l'on veut protéger.

Ma dernière réflexion fait spécialement référence à l'amendement S de M. Barzin.

Je tiens à rappeler que le texte indique que le juge peut accorder la prorogation en prenant en considération l'intérêt des deux parties. L'hypothèse envisagée par M. Barzin, dans son amendement, incitera certainement le juge de paix à tenir compte, spécialement dans ce cas, de l'intérêt du bailleur.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Hatry et consorts présentent l'amendement que voici :

« *MM. Insérer dans la nouvelle section II un article 13 (nouveau), libellé comme suit :*

« *Art. 13. A défaut de dispositions décretales contraires propres à la Région flamande, à la Région wallonne et à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social.* »

« *MM. In de nieuwe afdeling II een artikel 13 (nieuw) in te voegen, luidende :*

« *Art. 13. Bij ontstentenis van andersluidende decreetsbepalingen van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Gewest zijn de bepalingen van deze afdeling eveneens van toepassing op de sociale woningen.* »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, cette disposition vise, à défaut de dispositions décretales appropriées dans les trois Régions, à étendre la protection prévue par cette loi aux habitants des logements sociaux.

Dans la justification, assez longue d'ailleurs, de cet amendement, nous rappelons la situation hybride qui existe, à l'heure actuelle, dans ce domaine, en matière de logement social. En fait, le Roi et les Exécutifs régionaux ont un pouvoir réglementaire en matière de taux de loyer, de conditions d'admission des locataires, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats locataires ainsi que des conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble, et aux précautions à prendre contre la spéculation.

En ce qui concerne les questions non résolues par ces réglementations et notamment tout ce qui ne se rapporte pas à l'admission au logement et à la détermination du loyer, le droit commun du bail à loyer définit les droits et obligations respectives du locataire et de la société du logement.

Nous nous rendons parfaitement compte de la situation très floue qui existe à l'heure actuelle, en la matière. Les Exécutifs régionaux sont en train d'asseoir leur autorité dans ce domaine. Dans certains cas, un code du logement a été mis en place, en particulier du côté wallon. A Bruxelles, on travaille encore, par le biais d'arrêtés royaux, en vertu d'une disposition de la loi nationale organique en la matière.

En somme, la situation n'est pas très claire en ce qui concerne toute cette problématique.

Nous estimons qu'il n'y a aucune raison pour que les locataires de logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé, au contraire, dirais-je. Il n'y a également aucune raison pour que les propriétaires publics — c'est la contrepartie — aient des privilèges par rapport aux propriétaires privés. Il faut bien reconnaître que les sociétés de logement social ne respectent pas certaines dispositions des législations actuelles.

Dans la mesure où les Régions ne légifèrent pas selon les compétences qui leur sont dévolues, nous estimons indispensable que la loi nationale s'appuie de façon subsidiaire aux domaines en question, comme les nouvelles compétences le permettent apparemment.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me suis suffisamment exprimé dans les deux assemblées à ce sujet. Comme je l'ai dit tout à l'heure, je suis d'accord sur le fond avec la perspective donnée par M. Hatry. Cependant, je crois que se pose un réel problème de compétences que M. Hatry sous-estime. Dans la loi de 1980, la compétence des Régions est définie comme portant sur les contrats de logement social. C'est donc bien plus qu'une limitation à une réglementation des loyers en fonction des revenus.

C'est au niveau régional qu'il faut pouvoir élargir l'applicabilité du Code civil que nous votons aujourd'hui, applicabilité qui est en effet réduite à sa plus simple expression.

M. le Président. — La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, je ne partage pas cet avis. Le ministre étant bien convaincu quant au fond qu'une matière échappe à la loi et entraîne des conséquences sociales peu souhaitables, j'espère que le gouvernement prendra au moins l'initiative d'une concertation avec les Exécutifs régionaux, lesquels, s'ils sont aussi convaincus de la qualité de la loi que l'est le gouvernement, devraient appliquer les dispositions de cette loi là où ils n'ont pas légiféré.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, à mon sens, il n'appartient pas au gouvernement national d'interpeller les Exécutifs régionaux. Je tiens également à souligner que la concertation dont parle M. Hatry a eu lieu, par exemple, lors de la mise au point de la loi provisoire de 1989. Nous avions obtenu un accord des Régions — mais elles n'étaient pas obligées de le donner — afin de limiter l'augmentation des loyers sociaux au montant de l'indexation.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement et le vote sur l'article 2 sont réservés.

De stemming over het amendement en de stemming over artikel 2 worden aangehouden.

L'article 3 est ainsi libellé :

TITRE II. — Dispositions modificatives et abrogatoires

Art. 3. L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

« Toutefois, chacun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité de ces actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci qu'à la condition que le bailleur ait connaissance de leur mariage. »

TITEL II. — Wijzigings- en opheffingsbepalingen

Art. 3. Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

« Elk van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van deze documenten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts invoeren indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk. »

A cet article, MM. Hatry et Barzin présentent les amendements que voici :

« A. Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 3. L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

« Toutefois, aucun des deux époux ne pourra se prévaloir de la nullité des actes adressés à son conjoint ou émanant de celui-ci si le bailleur n'a pas connaissance de leur mariage. »

« A. Dit artikel te vervangen als volgt :

« Art. 3. Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

« Geen van de echtgenoten kan evenwel de nietigheid van de stukken die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze uitgaan, invoeren indien de verhuurder geen kennis heeft van hun huwelijk. »

« B. Remplacer cet article par ce qui suit :

« Art. 3. L'article 215, § 2, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 14 juillet 1976, est complété comme suit :

« Toutefois, les époux ne pourront se prévaloir de la nullité de ceux-ci que s'ils ont avisé le bailleur, par lettre recommandée à la poste, de la modification de leur état civil. »

« B. Dit artikel te vervangen als volgt :

« Art. 3. Artikel 215, § 2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 14 juli 1976, wordt aangevuld als volgt :

« De echtgenoten kunnen evenwel slechts de nietigheid ervan invoeren indien zij de verhuurder bij een ter post aangetekende brief de wijziging van hun burgerlijke staat hebben medegedeeld. »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, nous souhaitons souligner l'existence d'une zone floue. En effet, le preneur du logement n'est pas obligé de donner les caractéristiques de son état civil au bailleur, ce qui peut entraîner des conséquences juridiques fâcheuses si le bailleur n'est pas bien au courant de ces éléments.

L'amendement A vise en tout cas à éviter que lorsque deux époux sont preneurs, ils puissent se prévaloir de la nullité des actes adressés au conjoint ou émanant de celui-ci si le bailleur n'a pas eu connaissance du mariage.

L'amendement B concerne une modification éventuelle de l'état civil. Le fait que des conjoints n'aient pas avisé le bailleur de la modification de leur état civil entraînerait, à notre avis, la nullité des actes.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère au rapport.

M. le Président. — Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 3 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 3 worden aangehouden.

Mesdames, messieurs, je voudrais, à présent, vous entretenir de l'évolution de nos travaux. Si les intervenants conservent l'esprit de synthèse qui a caractérisé leurs propos durant cette matinée, nous pourrions terminer l'examen des amendements avant le déjeuner.

M. Hatry. — Monsieur le Président, beaucoup d'articles doivent encore être discutés.

M. le Président. — Il convient de garder bon espoir.

L'article 4 est ainsi libellé :

Art. 4. L'article 1717, alinéa premier, du même code, modifié par la loi du 4 novembre 1969, est remplacé par la disposition suivante :

« Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Le preneur qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer le bien en totalité ou en partie pour servir de résidence principale au sous-locataire.

Il ne peut non plus céder son bail si le bien loué doit servir de résidence principale au cessionnaire. »

Art. 4. Artikel 1717, eerste lid, van hetzelfde wetboek, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« De huurder mag onderverhuren en zelfs zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd.

De huurder die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, kan het goed niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren ten einde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Hij kan zijn huurovereenkomst evenmin overdragen indien het gehuurde goed moet dienen tot hoofdverblijfplaats voor de overnemer. »

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« Au deuxième alinéa de cet article, remplacer les mots « qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale » par les mots « à qui la section II du livre III, titre VIII, chapitre II n'est pas ou n'est plus applicable. »

« In het tweede lid van het voorgestelde artikel 1717, de woorden « die het gehuurde goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt » te vervangen door de woorden « op wie de afdeling II van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II niet of niet meer van toepassing is. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, la portée de cet amendement est d'ordre technique.

Le texte précise que le preneur, qui n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale, ne peut pas le sous-louer. Or, il se pourrait qu'un preneur affecte le bien à sa résidence principale sans que la nouvelle section II lui soit applicable puisque le texte, tel qu'il a été modifié à la Chambre, prévoit une exception à l'applicabilité de cette section II aux personnes qui occupent le bien à titre de résidence principale. Cette exception réside dans la circonstance où les lieux loués sont l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur. L'amélioration de texte proposée par cet amendement consiste à dire que le preneur auquel la section II n'est pas ou n'est plus applicable ne peut sous-louer le bien.

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère au rapport.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement et le vote sur l'article 4 sont réservés.

De stemming over het amendement en de stemming over artikel 4 worden aangehouden.

L'article 5 est ainsi libellé :

Art. 5. A l'article 1728bis, § 1^{er}, du même code, le quatrième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. »

Art. 5. In artikel 1728bis, § 1, van hetzelfde wetboek wordt het vierde lid vervangen door de volgende bepaling :

« Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. »

Bij dit artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pede volgend amendement voor :

« Dit artikel te doen vervallen. »

« Supprimer cet article. »

M. Barzin et Mme Delruelle proposent également la suppression de cet article.

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cette disposition superflutatoire proposée par le projet complique inutilement l'application de l'article 1728bis du Code civil qui organise l'indexation des loyers. Un indice de départ, un loyer de base et un nouvel indice sont prévus. Selon le texte proposé, le nouvel indice est celui des prix à la consommation du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Or, l'article 1728bis prévoit que l'indexation peut avoir lieu au moment prévu dans le contrat, une seule fois par an et, au plus tôt, au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Ainsi, l'indexation peut donc avoir lieu à un autre moment qu'à la date anniversaire, pour autant que ce moment ne soit pas anté-

rieur à cette date. La disposition relative au nouvel indice est modifiée par le fait que l'on prévoit que ce nouvel indice de référence doit nécessairement être celui du mois précédant l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. A mon sens, cette modification est tout à fait inutile. En outre, elle perturbe les habitudes des propriétaires et des locataires.

M. le Président. — Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 5 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 5 worden aangehouden.

MM. Hatry et Barzin proposent un article 5bis (nouveau) ainsi libellé :

« Insérer un article 5bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 5bis. A l'article 1728quater, au deuxième alinéa du § 1^{er}, remplacer les mots « 5 ans » par les mots « 12 mois. »

« Een artikel 5bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Art. 5bis. In het tweede lid van § 1, van artikel 1728quater, de woorden « vijf jaar » vervangen door de woorden « 12 maanden. »

Ils proposent également un article 5ter (nouveau) ainsi libellé :

« Insérer un article 5ter (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 5ter. § 1^{er}. Aucune taxe ou montant analogue, lié à l'occupation ou à l'usage des lieux par le preneur, ne peut être mis à charge du bailleur. »

§ 2. Lorsque les parties sont liées par un contrat de louage ressortissant au livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, toute consommation ou service au bénéfice d'une personne doit être payé par celle-ci. Ainsi aucune consommation d'eau, gaz ou électricité et/ou services tels que téléphone, télex, téléfax, radio, TV, télédistribution, ... et servant les lieux loués, ne peut être directement ou indirectement à charge du bailleur par les distributeurs. »

« Een artikel 5ter (nieuw) in te voegen, luidende :

« Art. 5ter. § 1. Geen enkele taks of gelijkaardige som die aan het bewonen of het gebruik van het goed door de huurder is gekoppeld, kan ten laste van de verhuurder komen. »

§ 2. Wanneer de partijen gebonden zijn door een huurcontract dat onder boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek valt, moet elk verbruik en elke dienst ten voordele van een persoon door deze laatste worden betaald. Zo kan geen verbruik van water, gas, elektriciteit en/of geen dienst zoals telefoon, telex, telefax, radio, televisie, kabeltelevisie, ... in het verhuurd goed rechtstreeks of onrechtstreeks door de betrokken leveranciers ten laste van de verhuurder worden gelegd. »

Ils proposent enfin un article 5quater (nouveau) rédigé comme suit :

« Insérer un article 5quater (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 5quater. L'article 1731, § 1^{er}, du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé à l'entrée, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée en bon état. Les dégâts locatifs éventuels seront évalués par rapport à ce bon état supposé et ne pourront pas dépasser un mois de loyer. Le tout sauf la preuve contraire qui peut être fournie par toute voie de droit. »

« Een artikel 5quater (nieuw) in te voegen, luidende :

« Art. 5quater. Artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de onderstaande bepaling :

« § 1. Indien bij de ingebruikneming van het goed geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed in goede staat heeft ontvangen. Eventuele beschadigingen ten laste van de huurder zullen in vergelijking met deze vermoede goede staat worden begroot, en kunnen niet meer dan een maand huur bedragen; een en ander behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd. »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, les trois nouveaux articles proposés abordent des matières que le texte actuellement soumis au Sénat ne traite pas.

L'article 5bis vise à éviter une situation déplorable permettant notamment à un preneur qui aurait payé de charges au cours des cinq années antérieures de revenir sur celles-ci et de les contester. La disposition, telle que prévue dans le projet, insécurise les relations entre preneurs et bailleurs, mais également les locataires ou les occupants d'autres immeubles et surtout, d'appartements situés dans des immeubles en copropriété.

Tout ce qui n'est pas payé par l'un doit l'être par l'autre. Dans ce cas, s'il y a contestation, on risque de revenir en arrière, non seulement pour les deux parties en cause — puisque c'est le locataire qui paie pour le compte du propriétaire — mais également pour ceux qui, au cours des cinq dernières années, ont occupé l'immeuble.

L'insécurité totale ainsi créée ne nous paraît pas compatible avec une gestion moderne d'immeubles en copropriété où, souvent, des locataires différents se succèdent au cours d'une période de cinq ans.

Pour résoudre ce problème, nous avons donc proposé l'insertion d'un article 5bis (nouveau) réduisant la période de cinq ans prévue à l'article 1728, deuxième alinéa, du Code civil, à une période de douze mois, de manière à diminuer les contestations.

L'article 5ter proposé concerne un aspect que j'avais soulevé au cours de mon intervention dans la discussion générale, à savoir la garantie qu'exigent certaines compagnies de la part du bailleur pour le compte du preneur. Je pense, notamment, aux compagnies d'eau, de gaz et d'électricité et aussi, mais dans une moindre mesure, aux garanties demandées pour le téléphone, le télex, le télécopieur, la radio ou la télédistribution.

Nous ne pouvons accepter que se poursuive la technique utilisée à l'heure actuelle par des compagnies souvent titulaires d'un monopole en la matière, technique qui consiste à se désintéresser totalement de la façon dont les preneurs honorent leurs factures, ces compagnies étant certaines de récupérer, si besoin est, les sommes dues auprès du bailleur.

Cette technique est d'autant plus inacceptable que l'on essaie de protéger de plus en plus les locataires contre des coupures de gaz et d'électricité, de leur garantir un droit social, ce qui, en soi, n'est pas critiquable. Cependant, il nous paraît absolument excessif que les factures non payées soient en fait à charge du bailleur.

L'amendement qui tend à introduire un article 5ter vise à empêcher les compagnies distributrices d'utiliser leur monopole pour mettre à charge du bailleur les factures en question.

Le nouvel article 5quater que nous proposons est relatif à l'état des lieux. Nous constatons en effet que cet état de lieux est souvent à la base de contestations. En particulier, il est extrêmement difficile, surtout si l'on va en justice, de déterminer quel est l'usage normal des lieux, quels sont les dégâts locatifs ou ceux qui incombent au propriétaire, quelle est la détérioration due à l'usage ou à la vétusté des bâtiments. Nous voulons éviter, comme c'est le cas actuellement, que ces questions soient source d'énormes difficultés juridiques.

Aussi voulons-nous remplacer l'article 1731, paragraphe 1^{er}, du Code civil par la disposition suivante: «S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé à l'entrée, le preneur est présumé avoir reçu la chose en bon état. Les dégâts locatifs éventuels seront évalués par rapport à ce bon état supposé et ne pourront pas dépasser un mois de loyer, le tout, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toute voie de droit.»

Nous estimons que cette disposition règlera bon nombre de conflits dont bénéficient seuls, comme dans «L'huître et les plaideurs», si je puis me permettre cette comparaison, les avocats qui représentent les plaignants. Telle est, monsieur le Président, la portée de cet article 5quater (nouveau).

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me suis déjà exprimé de façon détaillée au sujet de ces trois points.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.
De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

L'article 6 est ainsi rédigé:

Art. 6. Dans l'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, l'alinéa 3 du littéra a) et l'alinéa 2 du littéra b) sont remplacés chacun par l'alinéa suivant:

«Pour ces baux, le loyer de base est le dernier loyer payé au cours de l'année 1983 à moins que le loyer de base ait été déterminé par décision de justice suite à une action introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou qu'un autre loyer de base ait été pris en considération pour le loyer payé de manière continue entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 1990 et n'ait pas été contesté.»

Art. 6. In artikel 10 van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen worden de leden 3 van littera a) en 2 van littera b) vervangen door het volgende lid:

«Voor deze overeenkomsten is de basishuurprijs de laatste huurprijs die betaald is tijdens het jaar 1983, tenzij de basishuurprijs bij beslissing van de rechtbank werd vastgesteld ingevolge een vóór de inwerkingtreding van deze wet ingestelde vordering of tenzij een andere basishuurprijs in aanmerking werd genomen en niet betwist werd voor de tussen 1 januari en 31 december 1990 ononderbroken betaalde huurprijs.»

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent les amendements que voici:

«A. A l'alinéa premier de cet article, remplacer les mots «l'alinéa 3 du littéra a) et l'alinéa 2 du littéra b) sont remplacés chacun par l'alinéa suivant» par les mots «les alinéas 3 et 4 du littéra a) et les alinéas 2 et 3 du littéra b) sont remplacés chacun par les alinéas suivants.»

«A. In het eerste lid van dit artikel de woorden «worden de leden 3 van littera a) en 2 van littera b) door het volgende lid» te vervangen door de woorden «worden het derde en het vierde lid van letter a) en het tweede en het derde lid van letter b) vervangen door de volgende leden.»

«B. Ajouter un alinéa 2, libellé comme suit:

«Dans chaque cas, l'indice de départ est celui du mois qui précède le mois où a pris cours le loyer qualifié de loyer de base.»

«B. Aan het slot van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende:

«In elk geval is het basisindexcijfer het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurprijs die als basishuurprijs wordt beschouwd, is ingegaan.»

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, il s'agit d'une amélioration que je considère comme étant d'ordre technique.

L'article 10 de la loi du 29 décembre 1983 concerne les baux conclus avant le 1^{er} janvier 1984. Pour apprécier quel était le loyer de base, il fallait déterminer l'implication des différentes lois de blocage qui s'étaient succédé.

Le texte actuel de cet article 10 définit le loyer de base par référence à ce qu'il était en 1983 et cela à juste titre puisque l'article 2 de la loi du 30 décembre 1982 prévoyait le blocage des loyers pour toute l'année 1983.

Par conséquent, puisqu'on se réfère à l'année 1983 pour déterminer le loyer de base, il est normal que l'on considère comme index de base celui du premier mois utile avant la période de blocage, c'est-à-dire décembre 1982.

Etant donné les multiples difficultés intervenues pour calculer les loyers en raison des différentes lois de blocage qui se sont succédé depuis 1975, le gouvernement a estimé devoir fixer autrement le loyer de base, en considérant qu'il s'agit seulement du loyer payé en 1983 mais aussi, le cas échéant, du loyer de base fixé par une décision de justice et éventuellement d'un autre loyer de base fixé par les parties pour assurer le paiement de manière non contestée pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1990.

A partir du moment où l'on envisage plusieurs possibilités pour déterminer le loyer de base, il est évident que l'indice de départ doit également être, chaque fois, l'indice du mois qui a précédé le mois fixé comme référence pour déterminer ce loyer de base.

L'amendement a pour objet d'ajouter un article suivant lequel, dans chaque cas, l'indice de départ est celui du mois précédant le mois auquel a pris cours le loyer qualifié de loyer de base.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je me réfère aux débats qui se sont déroulés en commission.

M. le Président. — Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 6 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 6 worden aangehouden.

Art. 7. L'article 1733 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1733. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute. »

Art. 7. Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1733. Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. »

— Adopté.

Aangenomen.

M. le Président. — L'article 8 est ainsi rédigé :

Art. 8. L'article 1736 du même code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1736. Sans préjudice de l'article 1758, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait au mois.

Il ne pourra y être mis fin que moyennant un congé d'un mois. »

Art. 8. Artikel 1736 van hetzelfde wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1736. Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. »

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« Ajouter à l'article 1736 proposé un troisième alinéa, libellé comme suit :

« Si le preneur exerce dans les lieux une profession libérale, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait à l'année, et il ne peut y être mis fin que moyennant un congé de six mois précédant la date anniversaire de son entrée en vigueur. »

« Aan het voorgestelde artikel 1736 een derde lid toe te voegen, luidende :

« Indien de huurder in het goed een vrij beroep uitoefent, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per jaar. Zij kan niet worden beëindigd dan met inachtneming van een opzegging van zes maanden voorafgaand aan de datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, l'amendement vise à ajouter à l'article 1736 le texte suivant : « Si le preneur exerce dans les lieux une profession libérale, le bail conclu pour une durée indéterminée est censé fait à l'année, et il ne peut y être mis fin que moyennant un congé de six mois précédant la date anniversaire de son entrée en vigueur. »

En fait, il s'agit ici de dispositions de droit commun puisque cela ne concerne plus le logement utilisé comme habitation principale par le preneur mais les autres locations. Parmi celles-ci figurent les locations effectuées pour l'exercice de professions libérales.

Le projet entend supprimer la référence aux états des lieux, référence qui envisageait des solutions assez diversifiées et affinées en fonction des situations différentes qui se présentaient. Ces états des lieux permettaient d'aboutir à des solutions assez satisfaisantes pour les bâtiments utilisés pour une industrie, disait-on, mais aussi pour toute activité professionnelle ne tombant pas sous le champ d'application de la loi relative aux baux commerciaux.

Je prends l'exemple d'un dentiste utilisant le lieu loué pour y exercer sa profession et qui disposerait d'un bail écrit de trois ans à durée déterminée. S'il demeure au même endroit plus de trois ans, la durée de bail applicable dans son cas, en fonction du nouveau texte proposé pour le seul article 1736, serait d'un mois, renouvelable de mois en mois, avec un préavis d'un mois également. Je parlerai tout à l'heure de la modification de l'article 1738.

J'estime que, dans ces circonstances, c'est une mauvaise solution et que dès le moment où le gouvernement modifiait les usages des lieux, il aurait pu trouver, en fonction des différentes situations, et particulièrement celle que j'ai décrite dans mon amendement, des solutions plus affinées.

Assurément, en ce qui concerne l'article 1738 du Code civil, la modification qu'on nous propose à l'article 9 prévoit que, lorsque le preneur est laissé dans les lieux, aux termes d'un bail à durée déterminée, le bail est reconduit aux mêmes conditions y compris en ce qui concerne la durée. Je crois que c'est un peu excessif en sens inverse parce que le bailleur a tout lieu de croire que les dispositions supplétives du Code civil sont modérées. Le fait de dire que les baux sont renouvelés pour la même durée, est de nature à surprendre les bailleurs.

Tandis que le gouvernement a accordé beaucoup d'attention à la nouvelle section II, les autres dispositions du Code civil concernant les locations qui ne sont pas dérogatoires au droit commun, semblent avoir été quelque peu « bradées ».

M. le Président. — Le vote sur l'amendement et le vote sur l'article 8 sont réservés.

De stemming over het amendement en de stemming over artikel 8 worden aangehouden.

L'article 9 est ainsi rédigé :

Art. 9. L'article 1738 du même code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1738. Si à l'expiration du bail écrit conclu pour une durée déterminée, le preneur reste dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail est reconduit aux mêmes conditions, y compris la durée. »

Art. 9. Artikel 1738 van hetzelfde wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 1738. Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft. »

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« Remplacer cet article par ce qui suit :

« A l'article 1738 du même code, les mots « dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit » sont remplacés par les mots « à durée indéterminée, aux mêmes conditions. »

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« In artikel 1738 van hetzelfde wetboek worden de woorden, « waarvan de gevolgen geregeld worden bij het artikel betreffende huur zonder geschrift » vervangen door de woorden « van onbepaalde duur, tegen dezelfde voorwaarden. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, dans la foulée de ce que viens de dire, j'estime que, contrairement à la proposition du gouvernement, lorsqu'il s'agit d'un bail à durée déterminée qui prend fin, il est un peu excessif de dire qu'il est automatiquement reconduit pour une même durée. Les parties peuvent légitimement

croire que les dispositions supplétives du Code civil sont modérées. Pour ma part, j'estime que cette disposition n'est pas suffisamment modérée.

De Voorzitter. — Bij dit artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pede volgende amendementen voor:

« A. *In het voorgestelde artikel 1738, de woorden « ook wat de duur betreft » te doen vervallen.* »

« A. *À l'article 1738 proposé, supprimer les mots « y compris la durée. »* »

« B. *Het voorgestelde artikel 1738 aan te vullen als volgt:*

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

« B. *Compléter l'article 1738 proposé par ce qui suit:*

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

Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 9 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 9 worden aangehouden.

Art. 10. L'article 1740 du même code est remplacé par la disposition suivante:

« **Art. 1740.** Dans le cas des articles 1738 et 1739, les obligations de la caution ne s'étendent pas aux obligations résultant du bail reconduit. »

Art. 10. Artikel 1740 van hetzelfde wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

« **Art. 1740.** In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan. »

— Adopté.

Aangenomen.

Art. 11. Dans l'article 1745 du même code, les mots « suivant l'usage des lieux » sont remplacés par les mots « suivant la loi ou la convention ».

Art. 11. In artikel 1745 van hetzelfde wetboek worden de woorden « volgens het plaatselijk gebruik » vervangen door de woorden « volgens de wet of de overeenkomst ».

— Adopté.

Aangenomen.

Art. 12. Dans l'article 1748 du même code, les mots « au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés » sont remplacés par les mots « dans les délais prévus par la loi ou la convention ».

Art. 12. In artikel 1748 van hetzelfde wetboek worden de woorden « zolang tevoren te waarschuwen als ter plaatse voor opzegging gebruikelijk is » vervangen door de woorden « te waarschuwen binnen de termijnen bepaald door de wet of de overeenkomst ».

— Adopté.

Aangenomen.

M. le Président. — L'article 13 est ainsi rédigé:

Art. 13. § 1^{er}. Dans le Code civil, sont abrogés:

1^o L'article 1716, modifié par la loi du 4 novembre 1969;

2^o L'article 1728bis, § 3, inséré par la loi du 29 décembre 1983;

3^o Les articles 1734 et 1746;

4^o L'article 1752bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983;

5^o L'article 1758, dernier alinéa;

6^o Les articles 1758bis et 1758ter, y insérés par la loi du 22 janvier 1985;

7^o L'article 1759, modifié par la loi du 22 janvier 1985;

8^o L'article 1759bis, y inséré par la loi du 29 décembre 1983 et modifié par la loi du 22 janvier 1985;

9^o Les articles 1761 et 1762.

§ 2. Les articles 7 et 8 de la loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial sont également abrogés.

§ 3. Aux articles 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 du même code, les mots « sous réserve de ce qui sera dit relativement aux baux à ferme » sont supprimés.

Art. 13. § 1. In het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven:

1^o Artikel 1716, gewijzigd bij de wet van 4 november 1969;

2^o Artikel 1728bis, § 3, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

3^o De artikelen 1734 en 1746;

4^o Artikel 1752bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983;

5^o Artikel 1758, laatste lid;

6^o De artikelen 1758bis en 1758ter, ingevoegd bij de wet van 22 januari 1985;

7^o Artikel 1759, gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

8^o Artikel 1759bis, ingevoegd bij de wet van 29 december 1983 en gewijzigd bij de wet van 22 januari 1985;

9^o De artikelen 1761 en 1762.

§ 2. De artikelen 7 en 8 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning worden eveneens opgeheven.

§ 3. In de artikelen 1714, 1715, 1716, 1742, 1743, 1748 van hetzelfde wetboek wordt de zinsnede « onder voorbehoud van wat bepaald is omtrent de landpacht » geschrapt.

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent les amendements que voici:

« A. *Supprimer le 1^o du § 1^{er} de cet article.* »

« A. *In § 1 van dit artikel het 1^o te doen vervallen.* »

« B. *Supprimer le 2^o du § 1^{er} de cet article.* »

« B. *In § 1 van dit artikel het 2^o te doen vervallen.* »

« C. *Remplacer le § 2 proposé par ce qui suit:*

« *La loi du 22 décembre 1989 sur la protection du logement familial est abrogée.* »

« C. *De voorgestelde § 2 te vervangen als volgt:*

« *De wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning wordt opgeheven.* »

« D. *Au § 2 proposé de cet article, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit:*

« *L'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 relative à diverses dispositions fiscales et non fiscales est abrogé.* »

« D. *Aan § 2 van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende:*

« *Artikel 66 van de wet van 28 december 1990 betreffende verscheidene fiscale en niet-fiscale bepalingen wordt opgeheven.* »

« E. *Au § 3 de cet article, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit:*

« *À l'article 1757 du même code, les mots « selon l'usage des lieux » sont supprimés.* »

« E. *Aan § 3 van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende:*

« *In artikel 1757 van hetzelfde wetboek, vervallen de woorden « volgens plaatselijk gebruik. »*

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, l'amendement A vise en fait à supprimer le 1^o parce que cet article 1716 est, dans ce texte de l'article 13, à la fois modifié et abrogé. Comme la Chambre l'a modifié, j'estime que c'est la disposition prévoyant son abrogation qui doit tomber.

L'amendement B vise à supprimer le 2^o de ce paragraphe premier de l'article 13. En effet, l'article 1728bis du Code civil pré-

voyait en son paragraphe 3 que le système de l'indexation n'était pas applicable aux baux à ferme. Effectivement, le système des fermages et la définition des fermages par des décisions provinciales n'ont absolument rien à voir avec le système d'indexation prévu dans les dispositions relatives aux baux à loyer. J'estime par conséquent que le 2° doit tomber également et qu'il faut maintenir, dans cet article 1728bis, la disposition selon laquelle l'indexation telle qu'elle est conçue ne s'applique pas aux baux à ferme.

J'ai également introduit un amendement au paragraphe 2 prévoyant que non seulement les articles 7 et 8 de cette loi du 22 décembre 1989 dite « sur la protection du logement familial » sont abrogés, mais que toute cette loi est abrogée. En effet, les lois de blocage des loyers qui se sont succédé depuis 1975 ont toutes été abrogées, l'une après l'autre, par la loi subséquente. Cela ne signifie pas qu'elles n'ont plus d'effet pour la période qu'elles visaient, ou à l'égard des situations qu'elles visaient, mais qu'elles n'ont plus d'effet au-delà du terme qui était le leur. C'est le cas de l'ensemble des dispositions de la loi du 22 décembre 1989 et pas seulement des articles 7 et 8.

J'émet la même observation — et je défends peut-être ainsi un amendement subséquent — en ce qui concerne l'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 relative à diverses dispositions fiscales et non fiscales. Cet article visait à prolonger les effets de la loi du 22 décembre 1989. Pour la même raison, j'estime que cet article doit être abrogé.

J'ai également introduit un amendement au paragraphe 3 de l'article 13. En effet, dans ce paragraphe, le gouvernement entend supprimer la référence aux usages des lieux. Je souligne que cette référence permettait aux juges de paix une approche assez affinée des situations. La solution qui nous est proposée en remplacement n'est pas plus adaptée puisque dans la nouvelle section II, le gouvernement laisse le champ ouvert à toute une série de présomptions de tous ordres, et à une preuve très aléatoire puisqu'elle ne se réfère pas nécessairement à un écrit. Je ne suis pas sûr que la suppression de la référence aux usages des lieux soit une bonne chose. Il n'empêche que, dans la logique du gouvernement, on a oublié cet article 1757 qui prévoit justement la référence à l'usage des lieux, et que cette dernière devrait être supprimée.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, pour l'essentiel, je me réfère aux débats en commission. Je voudrais cependant profiter de l'article 13 pour rappeler ce que le rapporteur a dit au début du débat à propos de deux erreurs matérielles admises par la commission.

La première est relative à l'article 1716 qui doit donc être abrogé. En cela, M. Barzin a raison, il y a bien dans cet article 13 deux mentions de cet article 1716. J'ai expliqué pourquoi et j'ai expliqué avec quel processus. Il est logique de ne retenir que l'abrogation, la commission ayant estimé que cela pouvait se faire au niveau de l'erreur matérielle. J'ajouterai d'ailleurs que si le texte n'était pas modifié, il nous resterait toujours la possibilité offerte par l'article 17. De toute évidence, la sage interprétation est de retenir l'abrogation.

La deuxième erreur matérielle a trait à l'article 9 pour lequel, dans le texte néerlandais, il a été oublié de préciser que le congé était un congé de trois mois. Cet article mentionnant à deux reprises les mots « trois mois », je suppose qu'au niveau de la traduction on a supposé qu'une fois suffisait, ce qui n'est évidemment pas le cas.

M. le Président. — Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 13 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 13 worden aangehouden.

L'article 14 est ainsi rédigé :

TITRE III. — Dispositions transitoires et finales

Art. 14. § 1^{er}. A l'exception des articles 5 et 10 de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, et à l'exception de l'article 13, § 1^{er}, 4°, la présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur.

§ 2. Les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elles ne s'appliquent qu'aux sous-locations conclues après l'entrée en vigueur de la loi.

§ 3. Pour l'application de l'article 9, alinéa 2, de la même section, le délai de trois mois prend cours le 1^{er} mars 1991 pour les actes authentiques passés après le 31 août 1989 et avant le 1^{er} mars 1991.

§ 4. Par dérogation aux délais fixés à l'article 7 de la même section, chacune des parties pourra, du 1^{er} mars 1991 au 29 février 1992, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

§ 5. Jusqu'au 29 février 1992, le bailleur peut, sans attendre l'expiration d'un triennat, mettre fin au bail à durée indéterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§ 3 et 4, de la même section.

TITEL III. — Overgangs- en slotbepalingen

Art. 14. § 1. Met uitzondering van de artikelen 5 en 10 van de afdeling die bij artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek wordt ingevoegd en met uitzondering van artikel 13, § 1, 4°, is deze wet ook van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding ervan.

§ 2. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn op de reeds gesloten schriftelijke huurovereenkomsten met bepaalde duur evenwel slechts van toepassing met ingang van de vernieuwing of verlenging ervan, na de inwerkingtreding van deze wet.

Zij zijn slechts van toepassing op de overeenkomsten betreffende de onderhuur die gesloten zijn na de inwerkingtreding van de wet.

§ 3. Wat de toepassing van artikel 9, tweede lid, van dezelfde afdeling betreft, neemt de termijn van drie maanden met betrekking tot de authentieke akten verleden na 31 augustus 1989 en vóór 1 maart 1991 een aanvang op 1 maart 1991.

§ 4. In afwijking van de termijnen bepaald in artikel 7 van dezelfde afdeling kan elk van de partijen van 1 maart 1991 tot 29 februari 1992 overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten betreffende een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst waarvan de uitvoering bij de inwerkingtreding van de wet reeds begonnen is.

§ 5. Tot 29 februari 1992 kan de verhuurder zonder het verstrijken van een driejarige periode af te wachten, een einde maken aan een huurovereenkomst met onbepaalde duur die gesloten is vóór de inwerkingtreding van deze wet, om de redenen en onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, §§ 3 en 4, van dezelfde afdeling.

A cet article, M. Hatry et consorts présentent les amendements que voici :

« A. Remplacer cet article par ce qui suit :

« § 1^{er}. La présente loi s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur.

§ 2. Tout bail écrit à durée déterminée conclu antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi demeure régi par les dispositions du Code civil et des lois en vigueur au moment de sa conclu-

sion, nonobstant l'abrogation ou la modification de ces dispositions, et ce jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties.

§ 3. Pour tout bail verbal, tout bail à durée indéterminée, et tout bail prorogé en vertu de dispositions législatives, qui seraient en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties disposent d'un délai d'un an à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, soit pour conclure un nouveau bail régi par la présente loi, soit pour donner un préavis de six mois mettant fin au bail. A défaut, le bail devient à durée indéterminée et est régi par les dispositions de la présente loi.

« A. Dit artikel te vervangen als volgt :

« § 1. Deze wet is van toepassing op de na haar inwerking-treding gesloten huurovereenkomsten.

§ 2. Op elke vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten schriftelijke huurovereenkomst met bepaalde duur blijven de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en van de bij het sluiten van de overeenkomst geldende wetten van kracht, ongeacht de opheffing of de wijziging van de bepalingen, en dit tot de eerste vervaldag waarop de huurovereenkomst door een van de partijen kan worden opgezegd.

§ 3. Voor elke mondelinge huurovereenkomst, elke huurovereenkomst van onbepaalde duur en elke krachtens wetbepalingen verlengde huurovereenkomst die bij de inwerkingtreding van deze wet zou lopen, beschikken de partijen over een termijn van een jaar te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten waarvoor deze wet geldt, of om met een opzegging van zes maanden een einde aan de huurovereenkomst te maken. Anders krijgt de huurovereenkomst een onbepaalde duur en zijn de bepalingen van deze wet erop toepasselijk.

« B. Supprimer le § 1^{er} de cet article.

« B. Paragraaf 1 van dit artikel te doen vervallen.

« C. Au § 4 de cet article, entre le mot « paix » et le mot « conformément », insérer les mots « à défaut d'accord entre les parties. »

« C. In § 4 van dit artikel, tussen de woorden « vastgelegd in dat artikel » en de woorden « de vrederechter », in te voegen de woorden « bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen. »

« D. Au § 4 de cet article, remplacer les mots « un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal » par les mots « à tout bail écrit à durée indéterminée ou déterminée ou un bail verbal. »

« D. In § 4 van dit artikel, de woorden « een schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst » te vervangen door de woorden « elke schriftelijke huurovereenkomst met onbepaalde dan wel bepaalde duur of een mondelinge huurovereenkomst. »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, nous abordons ici le titre III traitant des dispositions transitoires et finales. Le premier amendement vise à s'opposer formellement au texte actuel qui, sauf exception, stipule que la présente loi s'applique aux baux conclus avant son entrée en vigueur, incorporant par conséquent la rétroactivité.

Je rappelle qu'à l'époque où nous étions au pouvoir avec le parti auquel appartient le ministre de la Justice, nous avons voté ensemble un projet de loi s'opposant à la rétroactivité en matière fiscale. Aujourd'hui, nous constatons que dans le domaine qui nous occupe, cette disposition proposée par le gouvernement est tout à fait critiquable. Elle organise souvent la rétroactivité pour plusieurs années, elle place les parties devant des dispositions qu'elles ne pouvaient absolument pas connaître au moment de la conclusion du bail.

Cette loi rend légal ce qui était illégal et inversement. Nous y sommes totalement opposés. Aussi, nous souhaitons remplacer l'article par trois dispositions.

Ann. parl. Sénat de Belgique — Session ordinaire 1990-1991
Parlem. Hand. Belgische Senaat — Gewone zitting 1990-1991

Premièrement, nous voulons indiquer clairement que la loi n'est pas rétroactive et s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur.

Ensuite, tout bail écrit à durée déterminée qui a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi doit demeurer régi par les dispositions du Code civil et des lois en application à l'époque de la conclusion, jusqu'à la première échéance à laquelle le bail peut être résilié par l'une des parties. A partir de ce moment, la loi nouvelle est d'application.

Pour tout ce qui est bail verbal, bail à durée indéterminée ou bail prorogé en vertu des dispositions législatives, notamment de la loi du 22 décembre 1989, qui serait en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, les parties disposent d'un délai d'un an, à dater de l'entrée en vigueur de la loi que nous débattons, soit pour conclure un nouveau bail qui serait régi par la loi nouvelle, soit pour donner un préavis de six mois mettant fin au bail. Si aucune de ces deux dispositions n'est adoptée par les parties, le bail devient un bail à durée indéterminée, lequel est également régi par les dispositions de la loi nouvelle. Telle est la portée de l'amendement A.

L'amendement B vise, quant à lui, à supprimer le paragraphe premier de cet article. Cet amendement est donc plus limité que le précédent. Le paragraphe que nous souhaitons supprimer précise que la loi nouvelle s'applique aux conventions existantes. Dans certains cas, des dispositions ont été adoptées par les parties il y a plus de sept ans. Cela place les parties dans des règles ou des situations qu'elles ne pouvaient même pas connaître à ce moment-là.

De nombreuses questions restent sans solution pour le moment puisque le gouvernement n'a pas accepté, dans toute une série de cas, de préciser les choix qu'il opère et qui sont source d'actions en justice.

Les locaux loués à titre de résidence secondaire, mais sans justification expresse, pourraient-ils devenir des résidences principales ? Un preneur à bail écrit, sans durée spécifiée, jouit d'un bail de neuf ans alors que si les parties avaient connu la nouvelle loi, elles n'auraient certainement pas conclu un contrat pour neuf ans, mais pour trois ans par exemple. Se pose donc là une grande insécurité juridique.

Nous voulons donc supprimer le premier paragraphe de l'article 14, sans cette fois y substituer des dispositions positives expresses qui clarifieraient le débat.

J'en viens à l'amendement C. Nous souhaitons insérer au paragraphe 4 de cet article, entre le mot « paix » et le mot « conformément », les mots « à défaut d'accord entre les parties ». Nous nous demandons pourquoi l'intervention du juge est nécessaire s'il y a accord des parties. Le texte doit le prévoir de façon claire.

Au paragraphe 4 de cet article, nous voulons remplacer les mots « un bail écrit à durée indéterminée ou un bail verbal » par les mots « à tout bail écrit à durée indéterminée ou déterminée ou un bail verbal ». Nous estimons en effet qu'il n'y a aucune raison d'exclure du champ d'application de la mesure transitoire les baux à durée déterminée.

Dans une précédente version de l'actuel projet de loi, aucune distinction n'était faite entre les différentes catégories de baux : à durée déterminée ou indéterminée.

L'adoption du texte tel qu'il est proposé aurait pour conséquence de sanctionner les bailleurs qui, liés avec un locataire dans le cadre d'un bail à durée déterminée, n'ont pas donné congé dans les formes et délais conventionnels.

C'est la raison pour laquelle nous voulons modifier cette disposition du paragraphe 4 de l'article.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent les amendements que voici :

« A. Au § 1^{er} de cet article, après les mots « avant son entrée en vigueur », ajouter les mots « pour autant, en ce qui concerne l'application de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, que les conditions d'application prévues à l'article 1^{er} de cette section aient été réunies. »

« A. In § 1 van dit artikel, na de woorden « vóór de inwerking-treding ervan », in te voegen de woorden « voor zover, wat de toepassing betreft van de afdeling die door artikel 2 in het Burgerlijk Wetboek is ingevoegd, werd voldaan aan de toepassings-voorwaarden bedoeld in artikel 1 van die afdeling. »

« B. Au § 2 de cet article, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

« Si un bail écrit à durée déterminée prévoit qu'un congé peut être donné à terme pour y mettre fin, et que la présente loi entre en vigueur pendant le délai qui aurait pu être celui du congé, les parties disposent d'un délai de trois mois pour donner ce congé, celui-ci prenant cours à la date de sa notification. »

« B. In § 2 van dit artikel, tussen het eerste en het tweede lid, een nieuw lid toe te voegen luidende :

« Bepaalt een schriftelijke huurovereenkomst met bepaalde duur dat de huur tijdens een bepaalde periode kan worden opgezegd en wordt deze wet van kracht tijdens de periode die de opzeggingsperiode had kunnen zijn, dan beschikken de partijen over een termijn van drie maanden om op te zeggen; die termijn gaat in op de datum van kennisgeving van die opzegging. »

« C. Au § 2 de cet article, après le premier alinéa, insérer un nouvel alinéa, rédigé comme suit :

« Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991. »

« C. In § 2 van dit artikel, tussen het eerste en het tweede lid, een nieuw lid in te voegen, luidende :

« De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die een einde zouden hebben genomen op 31 december 1990 en 28 februari 1991. »

« D. Au § 4 de cet article :

1. Supprimer les mots « aux délais fixés » ;

2. Remplacer les mots « conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et » par les mots « la révision du loyer conformément à la valeur locative normale du bien loué et la révision. »

« D. In § 4 van dit artikel :

1. De woorden « de termijnen bepaald in » te doen vervallen ;

2. De woorden « overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in dat artikel, de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs » te vervangen door de woorden « de vrederechter om een herziening vragen van de huurprijs overeenkomstig de normale huurwaarde van het gehuurde goed en de herziening. »

« E. Supprimer le § 5 de cet article. »

« E. Paragraaf 5 van dit artikel te doen vervallen. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, l'amendement A vise à compléter le texte du paragraphe premier : « La présente loi s'applique également aux baux conclus avant son entrée en vigueur », par les mots « pour autant, en ce qui concerne l'application de la section insérée dans le Code civil par l'article 2, que les conditions d'application prévues à l'article 1^{er} de cette section aient été réunies ».

En effet, le gouvernement a dit et répété qu'il ne s'agissait pas d'une loi rétroactive mais d'une loi d'application immédiate. Si l'on veut suivre ce principe, on ne peut pas présupposer que les parties aient entendu marquer leur accord sur l'occupation des lieux à titre d'habitation principale du preneur, au sens du paragraphe premier de l'article premier de la nouvelle section II qu'elles ne connaissaient pas. C'est pourquoi il convient de préci-

ser que cette disposition s'applique aux baux en cours, pour autant que les conditions d'application de ce paragraphe premier soient réunies.

J'en viens à mon amendement B. Suivant le paragraphe 2 proposé, « les dispositions de la même section ne s'appliquent cependant aux baux écrits à durée déterminée déjà conclus qu'à partir de leur renouvellement ou de leur reconduction intervenus après l'entrée en vigueur de la loi ». Cependant, il se pourrait que nous nous trouvions dans une période intermédiaire où le renouvellement d'un bail d'une durée de neuf ans serait postérieure à l'entrée en vigueur de la loi mais auquel le bailleur n'aurait pu mettre fin en connaissance de cause, s'il était prévu qu'il doive donner, par exemple, un préavis de six mois.

L'objet de mon amendement consiste donc à organiser cette situation intermédiaire en précisant que « si un bail écrit à durée déterminée prévoit qu'un congé peut être donné à terme pour y mettre fin et que la présente loi entre en vigueur pendant le délai qui aurait pu être celui du congé, les parties disposent d'un délai de trois mois pour donner ce congé, celui-ci prenant cours à la date de sa notification ».

Cette disposition permettrait ainsi de ne pas surprendre le propriétaire qui, étant dans l'ignorance de la loi, n'aurait pas mis fin au bail, et d'éviter une application un peu aveugle de ce paragraphe 2.

Mon amendement C énonce que « les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 ». En effet, l'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 ne proroge que les baux à durée indéterminée et, par conséquent, il va de soi — mais il est bon d'insister sur ce point — que cette section ne s'applique pas aux baux verbaux à durée déterminée qui ont pris fin pendant cette période intermédiaire.

Mon amendement D concerne le paragraphe 4. Il s'agit d'une disposition transitoire permettant aux parties de demander au juge de paix, au cours d'une période déterminée, de revoir le loyer conformément aux dispositions prévues par l'article 7.

Or, lorsqu'il est question d'une référence à l'article 7 et à l'intervention du juge de paix, on semble supposer que la modification de loyer ne pourrait intervenir que dans les circonstances précises prévues aux alinéas 2 et 3 du paragraphe 1^{er} de cet article, à savoir : « une modification de la valeur locative supérieure ou inférieure à 20 p.c. et une augmentation de 10 p.c. de cette valeur locative, en raison de travaux effectués ». Il serait tout à fait légitime de remettre les horloges à l'heure et de permettre aux parties et au juge de paix de définir la valeur locative normale du bien et de réviser les charges.

Mon amendement vise à supprimer, à la première ligne du paragraphe 4, la référence aux délais, ainsi que la référence aux conditions établies par l'article 7 soulignant ainsi que la révision du loyer peut se faire conformément à la valeur locative normale du bien loué, outre ce qui est dit pour la révision des charges.

Par ailleurs, je souhaiterais poser une question à M. le ministre au sujet de ce paragraphe 4.

Je suppose que les parties peuvent convenir elles-mêmes d'une modification de loyer, dans le cadre de l'application de ce paragraphe 4, sans nécessairement recourir à une action devant le juge de paix. A partir du moment où l'article 7 précise que les parties peuvent se mettre d'accord sur une modification du loyer, a fortiori, dans la référence que nous faisons ici à cet article, les parties peuvent elles-mêmes convenir de cette modification. Le juge de paix n'est alors tenu aux restrictions prévues aux alinéas 2 et 3 de cet article 7 que si les parties ne se sont pas mises d'accord.

Quant à mon amendement E qui consiste à supprimer le paragraphe 5, je le retire, monsieur le Président. En effet, je m'étais référé au texte mis au point par la commission de la Justice de la Chambre.

Le texte initial du paragraphe 2 de l'article 3 de la nouvelle section II visant l'occupation personnelle au terme de chaque triennat, on pouvait, en effet, considérer — à titre de mesure transitoire — qu'il n'était pas nécessaire d'attendre le terme d'un triennat pour permettre cette occupation personnelle. La Cham-

bre ayant modifié le système en stipulant que l'occupation personnelle pouvait avoir lieu à tout moment, le paragraphe 5 devenait sans objet.

Cependant, en séance publique, la Chambre a prévu que la disposition du paragraphe 5 soumise à notre examen s'appliquait, non pas au paragraphe 2 de l'article 3, mais aux paragraphes 3 et 4 de l'article 3, prévoyant l'hypothèse de travaux et un renon sans motif.

J'ai cependant une explication à demander quant aux conditions visées à l'article 3. Je suppose qu'il doit s'agir de conditions de forme et non de fond. Il ne serait donc pas question de rendre applicables toutes les indemnités prévues par cet article 3.

Je demande à M. le ministre de bien vouloir confirmer mon interprétation.

M. le Président. — A cet article, M. Vaes présente l'amendement que voici :

« A cet article, supprimer le premier alinéa du § 2 et les §§ 4 et 5. »

« In dit artikel te doen vervallen het eerste lid van § 2 en de §§ 4 en 5. »

La parole est à M. Vaes.

M. Vaes. — Monsieur le Président, c'est un amendement que je n'avais pas déposé en commission. Cependant, après réflexion et discussion avec un certain nombre de personnes qui avaient eu l'occasion d'examiner, en un bref délai, le projet issu de la Chambre, il apparaît que l'article 14 établit un choix politique important. En effet, dans cet article, un principe général est affirmé, à savoir que la nouvelle section II s'applique aux baux en cours. Or, par les paragraphes 2 et suivants de ce même article 14, on vide de son sens, ou du moins d'une grande partie des protections de la section II du projet, plus de 50 p.c. des baux existants !

Pour éviter toute une série de discussions difficiles sur le fait de savoir si, oui ou non, on entre dans les cas d'application de l'article 14 et pour conférer un aspect équilibré au projet — tel que le ministre le défend lui-même — c'est-à-dire un projet qui ne nuit pas au propriétaire tout en essayant de protéger le locataire, il nous semblait que l'argumentation du gouvernement justifiait de faire le choix politique visant à appliquer cette nouvelle conception des rapports équitables entre parties, dès la mise en œuvre de la loi.

Dans beaucoup de cas, me semble-t-il, cela ne devrait pas poser de réels problèmes. En éliminant de l'article 14 les paragraphes 4 et 5 et le premier alinéa du paragraphe 2, notre souci est effectivement d'assurer une protection à ceux qui pourraient en avoir le plus besoin. Cela simplifierait beaucoup la phase transitoire et permettrait d'éviter toute une série d'expulsions qui, d'après certaines rumeurs, s'annoncent déjà sur la base du paragraphe 5.

Nous avons appris que déjà un certain nombre de propriétaires ont récemment donné congé aux locataires, voulant profiter dès que possible de la possibilité d'établir à l'avenir de nouveaux contrats à courte durée, ce qui implique de changer de locataire.

Il nous semble donc équitable et socialement justifié de proposer cet amendement.

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, les différents amendements proposés démontrent que d'aucuns souhaiteraient aller plus loin et d'autres moins loin. A nouveau, nous avons voulu un équilibre : l'application immédiate de la loi là où cela nous paraissait le plus nécessaire, l'application retardée pour un certain nombre de contrats pour lesquels nous avons une certitude par rapport à l'objectif de la loi, à savoir une durée déterminée.

Pour le reste, je me réfère à ce que j'ai répondu en commission. Je souligne que je peux marquer mon accord sur le fond de certains amendements, notamment de M. Barzin — nous en avons

convenu lui et moi en commission — mais j'estime qu'il n'est pas nécessaire de les intégrer dans la loi. M. Barzin les a maintenus pour un motif de clarté, selon son expression.

J'en viens aux deux demandes d'explication qu'il a introduites. Je constate qu'il faut toujours se montrer attentif jusqu'au dernier moment, afin de ne pas se faire prendre dans ce qui pourrait être un piège.

Le paragraphe 4 — c'est bien l'intention mais aussi le texte — prévoit la nécessité de l'intervention du juge. Quant au paragraphe 5, il prévoit effectivement l'applicabilité de toutes les conditions prévues à l'article 3, paragraphes 3 et 4, à l'exception — et c'est l'objectif du paragraphe 5 — d'une seule, à savoir la nécessité, dans les deux cas, d'attendre l'expiration d'un triennat. En pareille circonstance, en effet, et en fonction du paragraphe 5, il ne sera plus nécessaire d'attendre l'expiration d'un triennat. Cela pourra donc se faire à tout moment mais en respectant les autres conditions prévues à l'article 3, paragraphes 3 et 4. Il devenait effectivement absurde de maintenir le paragraphe 2 puisque celui-ci prévoit aujourd'hui la possibilité de mettre fin au bail à tout moment.

M. le Président. — La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, dans l'hypothèse où des indemnités sont dues en fonction du paragraphe 5 et, en particulier, l'indemnité pour un renon dit sans motif, comme nous nous trouvons dans une situation intermédiaire qui n'est pas le terme d'un triennat, sur quelle indemnité le juge va-t-il devoir apprécier ce qui est accordé au preneur ? Neuf mois ou six mois ?

M. le Président. — La parole est à M. Wathélet, Vice-Premier ministre.

M. Wathélet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, j'ai répondu, à cet égard, de manière extrêmement précise hier à cette tribune, non seulement pour l'article 14, paragraphe 5, à propos duquel cette question m'a été posée, mais j'ai également envisagé cette éventualité dans le cadre de l'article 9 en vertu duquel le même problème peut se poser.

M. le Président. — Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 14 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 14 worden aangehouden.

L'article 15 est ainsi rédigé :

Art. 15. Les congés se rapportant aux baux écrits à durée indéterminée ou aux baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial sont réputés nonavenus, à moins que le preneur ne renonce au bénéfice de la prorogation conformément à l'article 3 de la même loi ou que ces préavis ne répondent aux conditions visées à l'article 4 de la même loi.

Art. 15. De opzeggingen van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur of van de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voorstel van de verlenging verleend krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet.

A cet article, M. Hatry et consorts présentent l'amendement que voici :

« A cet article, remplacer les mots « sont réputés ... de la même loi » par les mots « sortissent pleinement leurs effets. »

« In dit artikel de woorden « hebben geen uitwerking ... van dezelfde wet » te vervangen door de woorden « hebben volledige uitwerking. »

Une faute de frappe ne se serait-elle pas glissée dans cet amendement, monsieur Hatry ? Ne faudrait-il pas lire « sortent » au lieu de « sortissent » ?

M. Hatry. — Monsieur le Président, je m'étais fait la même réflexion. Cependant, à la suite d'une longue discussion en commission des Finances, il semble que ce terme soit de mise, à ma grande surprise.

Nous nous trompons tous les deux, ce qui me permet d'être en bonne compagnie.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Aucun problème ne risque de se poser à cet égard, monsieur le Président, car je demande le rejet de cet amendement.

M. le Président. — La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, cet amendement à l'article 15 concerne les préavis qui ont été donnés et dont l'expiration a été différée par la loi du 22 décembre 1989, laquelle a donc suspendu ces préavis qui maintenant sont réputés nonavenus.

Nous souhaitons, au contraire, qu'ils sortissent pleinement leurs effets. En effet, la rétroactivité du projet, à l'égard de ces préavis, entraîne une insécurité plus grande encore que celle que nous avons constatée à propos de l'article 14. Ainsi, bon nombre de bailleurs croiront que ce préavis est valable et vont se trouver liés par des baux de neuf ans. Lorsqu'ils auront constaté cette mauvaise interprétation de la loi, il sera trop tard.

Nous pensons que la combinaison des articles 14 et 15 est extrêmement néfaste à la sécurité juridique. C'est pourquoi nous voulons éliminer cette disposition formelle de la loi qui rend les préavis nonavenus.

M. le Président. — A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici :

« A cet article, ajouter un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Cette disposition n'est pas applicable aux baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin entre le 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 par l'effet d'un congé donné au preneur. »

« Aan het slot van dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

« Deze bepaling is niet van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten met bepaalde duur die tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 zouden eindigen door opzegging van de huur aan de huurder. »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, cet amendement a une portée technique. Le texte du projet prévoit que « les congés se rapportant aux baux écrits à durée indéterminée ou aux baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur ... dont les effets ont été suspendus par l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989, sont réputés nonavenus ».

Selon mon amendement, cette disposition n'est pas applicable aux baux verbaux à durée déterminée qui auraient pris fin entre la date du 31 décembre 1990 et le 28 février 1991 par l'effet d'un congé donné au preneur puisque l'article 66 de la loi du 28 décembre 1990 ne visait que les baux concédés pour une durée indéterminée.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je demande le maintien du texte, me référant aux explications que j'ai fournies à M. Barzin en commission quant à son amendement.

M. le Président. — Le vote sur les amendements et le vote sur l'article 15 sont réservés.

De stemming over de amendementen en de stemming over artikel 15 worden aangehouden.

L'article 16 est ainsi rédigé :

Art. 16. A défaut de date certaine, les 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 sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien loué si cette inscription est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et, en tout cas, au plus tôt à la date du 1^{er} janvier 1987.

Art. 16. Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdvverblijfplaats van de huurder, die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van deze wet, geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987.

A cet article, M. Hatry et consorts présentent les amendements que voici :

« A. Remplacer cet article par ce qui suit :

« A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et des 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. »

« A. Dit artikel te vervangen als volgt :

« Bij ontstentenis van een vaste dagtekening kan de aanvangsdatum van de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en van de mondelinge huurovereenkomsten voor de hoofdvverblijfplaats van de huurder, die vóór de inwerkingtreding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld. »

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

« B. Aan het slot van dit artikel, het jaartal « 1987 » te vervangen door het jaartal « 1983. »

« C. In fine de cet article, remplacer le millésime « 1987 » par le millésime « 1984. »

« C. Aan het slot van dit artikel, het jaartal « 1987 » te vervangen door het jaartal « 1984. »

La parole est à M. Hatry.

M. Hatry. — Monsieur le Président, je rappelle que l'article 16 vise à fixer une date d'entrée en vigueur pour les baux à durée indéterminée. Selon la loi nouvelle, cette date serait le 1^{er} janvier 1987. Ils sont donc protégés jusqu'au 31 décembre 1995.

Nous considérons cette disposition comme tout à fait exceptionnelle et voulons éviter que cette présomption de la loi n'engendre des situations inadmissibles. Aussi, nous souhaitons remplacer cet article par une disposition permettant d'établir, par toute voie de droit, la date réelle d'entrée en vigueur d'un bail à durée indéterminée, qui n'est pas clairement défini par écrit. Nous proposons de remplacer cet article par le texte suivant : « A défaut de date certaine, la date de commencement des baux écrits à durée indéterminée et des 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. »

Nous estimons, en effet, qu'une protection d'une telle ampleur, qui s'étalerait sur pratiquement cinq années à partir de l'entrée en vigueur de la loi, est tout à fait injustifiée. Pour le bailleur, elle constituerait une contrainte d'une lourdeur exceptionnelle à laquelle il lui était impossible de penser lors de la conclusion du bail. Nous estimons que cette disposition, tout à fait anormale, doit être rejetée.

Par ailleurs, l'exposé des motifs, en son paragraphe relatif à l'article 14, considère que l'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers constitue un critère objec-

tif. Par contre, dans le passage de l'exposé des motifs portant sur l'article premier de la nouvelle section II, la même notion d'inscription du preneur au registre de la population ou au registre des étrangers est précisément critiquée dans le projet de loi. Pour cette raison, nous souhaitons donner au bailleur la possibilité de fixer, par toute voie de droit, une date réelle et conforme aux faits et voulons évincer la présomption anormale figurant actuellement à l'article 16.

Je vais, à présent, justifier l'amendement B.

Dans la mesure où cette présomption serait maintenue, il faudrait que « 1987 » soit remplacé par « 1983 ». Le preneur dispose ainsi d'une protection dont la durée est allongée de deux ans — au lieu de cinq comme dans le projet de loi. Ce délai supplémentaire lui permet de disposer d'une période suffisante pour réajuster les conditions de sa location ailleurs ou dans le même bien. Cet amendement apporte donc une amélioration indéniable aux situations qui doivent être protégées mais pas nécessairement pendant cinq ans.

Le dernier amendement est également alternatif au précédent. Il va dans le même sens que la voie adoptée par le gouvernement mais en tenant compte des préférences du ministre de la Justice.

Nous pensons savoir — cela figure à la page 183 du rapport — que le ministre de la Justice était partisan non de l'année 1983 mais de l'année 1984. Par conséquent, nous rétablissons ce qui figurait initialement dans le projet, en accord avec les souhaits du ministre.

L'amendement principal A et les amendements subsidiaires B et C constituent donc des alternatives au texte initial.

M. le Président. — Le vote sur les amendements est réservé.

De stemming over de amendementen wordt aangehouden.

Bij dit artikel stellen mevrouw Herman en de heer Pede volgend amendement voor:

« Dit artikel te vervangen als 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 inwerkingtreding van deze wet gesloten zijn, met alle middelen worden vastgesteld. »

« 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 des 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. »

Mme Herman se réfère à sa justification écrite.

Le vote sur l'amendement est réservé.

De stemming over het amendement wordt aangehouden.

A ce même article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici:

« A cet article, remplacer les mots « A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux » par les mots « Si la date d'entrée du preneur dans les lieux ne peut être établie par un écrit, les baux à durée indéterminée ... »

« In de aanhef van dit artikel de woorden « Bij ontstentenis van een vaste dagtekening worden de schriftelijke huurovereenkomsten met onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten » te vervangen door de woorden « Indien de datum waarop de huurder het goed betreft, niet schriftelijk kan worden vastgesteld, worden de huurovereenkomsten met onbepaalde duur en ... »

La parole est à M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, le gouvernement nous dit que ce texte n'a pas d'effets rétroactifs et est d'application immédiate. Cette déclaration est très importante car elle a des effets juridiques spécifiques.

Si, effectivement, la loi n'a pas d'effets rétroactifs, le ministre doit accepter mon amendement. Celui-ci tend, en effet, à remplacer le début de l'article 16 par une autre disposition qui respecte la date d'entrée en vigueur du bail.

Le texte proposé est le suivant: « A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux relatifs à la résidence principale... sont réputés avoir pris cours le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population et, en tout cas, pas avant le 1^{er} janvier 1987. »

En ce qui concerne l'ordre des preuves, s'il existe des présomptions du juge, il existe aussi des présomptions légales. La loi en discussion présente une présomption légale puisqu'à la date précisée par un écrit — il s'agit bien, en effet, de baux écrits à durée indéterminée — on préfère le premier jour du mois de l'inscription du preneur au registre de la population et on impose, en tout cas, une date qui ne soit pas antérieure au 1^{er} janvier 1987. Cette présomption de la loi a pour effet de la rendre rétroactive, au moins en ce qui concerne la date de référence des baux écrits à durée indéterminée.

Notre amendement, qui consiste à remplacer les mots « A défaut de date certaine, les baux écrits à durée indéterminée et les baux verbaux » par les mots « Si la date d'entrée du preneur dans les lieux ne peut être établie par un écrit, les baux à durée indéterminée... » me paraît davantage logique. Il répond, en effet, au caractère non rétroactif défendu par le gouvernement.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, je m'en tiens au texte proposé ainsi qu'aux explications que j'ai fournies en commission.

Je précise à M. Hatry que le choix initial de l'année 1984 constituait la meilleure solution, mais que la majorité n'a pas voulu marquer son accord sur ce point.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement et le vote sur l'article 16 sont réservés.

De stemming over het amendement en de stemming over artikel 16 worden aangehouden.

L'article 17 est ainsi rédigé:

Art. 17. Le Roi peut coordonner, mettre en concordance et simplifier les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant les modifications qui se recommandent dans un but de simplification.

L'arrêté royal de coordination fera l'objet d'un projet de la loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives.

Art. 17. De Koning kan de nog geldende wetsbepalingen betreffende de huurovereenkomsten coördineren, in overeenstemming brengen en vereenvoudigen en er tevens, met het oog op vereenvoudiging, de nodige wijzigingen in aanbrengen.

Bij de Wetgevende Kamers zal een wetsontwerp worden ingediend ter bekrachtiging van het koninklijk besluit tot coördinatie.

A cet article, M. Barzin et Mme Delruelle présentent l'amendement que voici:

« A l'alinéa premier de cet article, supprimer les mots « et simplifier. »

« In het eerste lid van dit artikel de woorden « en vereenvoudigen » te doen vervallen. »

La parole est M. Barzin.

M. Barzin. — Monsieur le Président, le gouvernement entend disposer du pouvoir de mettre en concordance, et même de simplifier, par arrêté royal, les dispositions législatives en vigueur relatives aux baux en y apportant des modifications. Cette disposition de pouvoirs spéciaux est assez curieuse dans une matière qui concerne le droit civil, où les Chambres pourraient être amenées à étudier une modification de fond d'un texte.

J'estime en tout cas que le terme « simplifier » ne peut être accepté, car il est difficile de définir la limite entre une simplification et une interprétation. En effet, si l'on simplifie la loi quelques mois après son entrée en vigueur, il est probable que la simplifica-

tion constituera, en fait, une interprétation. Or, l'article 28 de la Constitution précise que l'interprétation ne peut être effectuée que par les Chambres législatives.

Par conséquent, la disposition selon laquelle le gouvernement serait amené à simplifier le texte est contraire à la Constitution. J'espère donc que mon amendement sera retenu.

M. le Président. — La parole est à M. de Clippele.

M. de Clippele. — Monsieur le Président, je voudrais simplement ajouter que cet article 17 constitue la preuve — en quelque sorte l'aveu du ministre — que ce projet a été élaboré dans la précipitation. Je rappelle qu'il s'agit quand même d'un changement fondamental du Code civil. Dès lors, le Sénat aurait dû pouvoir consacrer beaucoup plus de temps à l'examen des textes. Cet article traduit donc, comme je viens de le dire, une précipitation, puisque le ministre devra revenir sur ce point par la suite.

M. le Président. — La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, si M. de Clippele relisait la loi de M. Gol sur les sociétés commerciales, il arriverait peut-être à la même conclusion.

Je ne suis pas d'accord avec sa critique. Puisque le Conseil d'Etat nous permet de proposer le texte au Parlement, que la majorité l'accepte et que, par ailleurs, mes prédécesseurs ont aussi eu recours à ce procédé, cela signifie que lorsqu'on veut modifier une législation compliquée par rapport à un Code civil vieux de près de deux siècles, il s'impose — y compris pour la pratique — que le gouvernement puisse préparer une coordination, une mise en concordance et une simplification.

Je rappelle en outre que ce texte émane du traité de légistique formelle du Conseil d'Etat.

J'ajoute que le Parlement pourra exercer son contrôle puisque l'arrêté royal de coordination — nous l'avons prévu — pourra faire l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera soumis aux Chambres législatives. Le débat pourra donc avoir lieu à cette occasion.

M. le Président. — Le vote sur l'amendement et le vote sur l'article 17 sont réservés.

De stemming over het amendement en de stemming over artikel 17 worden aangehouden.

Art. 18. La présente loi entre en vigueur le 28 février 1991.

Art. 18. Deze wet treedt in werking op 28 februari 1991.

— Adopté.

Aangenomen.

M. le Président. — Il sera procédé demain aux votes réservés ainsi qu'au vote sur l'ensemble du projet de loi.

De aangehouden stemmingen en de stemming over het ontwerp van wet in zijn geheel hebben morgen plaats.

Nous interrompons ici nos travaux. Je vous propose de les reprendre à 14 heures 30, si le ministre est d'accord.

La parole est à M. Wathelet, Vice-Premier ministre.

M. Wathelet, Vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Classes moyennes. — Monsieur le Président, si aucun orateur n'est inscrit dans la discussion générale, ne pourrions-nous pas procéder maintenant à l'examen du projet de loi relatif à la responsabilité du fait des produits défectueux ?

M. Hatry. — Monsieur le Président, le rapporteur de ce projet doit s'exprimer et divers orateurs sont inscrits dans la discussion.

M. le Président. — J'ajouterai que le personnel est fatigué et que les intervenants de ce matin ont fourni un gros effort de concision.

Dès lors, nous poursuivrons nos travaux cet après-midi à 14 heures 30.

Bijgevolg zetten wij onze werkzaamheden voort vanmiddag om 14 uur 30.

La séance est levée.

De vergadering is gesloten.

(La séance est levée à 13 heures.)

(De vergadering wordt gesloten om 13 uur.)