

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1989-1990

8 DECEMBER 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning

MEMORIE VAN TOELICHTING

Het ontwerp van wet dat u ter goedkeuring wordt voorgelegd, omvat twee delen. Het eerste deel betreft de bescherming van de huurder, het tweede deel betreft het reeds aangekondigde uitstel van de kadastrale perekwatie.

In punt III, G.1., van de regeringsverklaring is bepaald dat de wetgeving op de huurovereenkomsten hervormd zal worden ten einde de huurders een betere bescherming te bieden op het stuk van de gezinswoning. Reeds in 1988 heeft de Regering haar bezorgdheid daarover uitgesproken. Diezelfde bezorgdheid is thans nog toegenomen ingevolge de spectaculaire verhogingen van de huurprijzen in de vastgoedsector, vooral dan tijdens het voorbije jaar.

Volgens de betrokken kringen zijn die verhogingen in de eerste plaats te wijten aan speculatie in de vastgoedsector, inzonderheid in Brussel. Ook andere grote steden kennen dit verschijnsel evenwel, en het zou bijgevolg niet aangewezen zijn alleen in het Brussels Gewest maatregelen te treffen. Een dergelijke beslissing zou bovendien tot discriminatie onder de burgers kunnen leiden.

De signalen die kunnen opgevangen worden aangaande gevallen van soms zeer belangrijke verhogingen, toegepast onder de druk van een opzeg of een verplichting voor de huurder de gehuurde woning te verlaten, zijn talrijk. Men vindt ze terug in de media, in klantenbrieven, in verzoeken om raadgeving bij sociaal dienstbetoon.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1989-1990

8 DECEMBRE 1989

Projet de loi relatif à la protection du logement familial

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet de loi soumis à votre approbation comporte deux volets. Le premier est relatif à la protection du locataire, le second au report, déjà annoncé, de la péréquation cadastrale.

L'accord gouvernemental prévoit en son point III, G.1., que la législation sur les baux à loyer sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial. Cette préoccupation, que le Gouvernement exprimait déjà en 1988, s'est encore accrue aujourd'hui suite aux hausses spectaculaires qu'ont connues les loyers dans le secteur immobilier, en particulier durant l'année écoulée.

Les causes de ces hausses peuvent, selon les milieux concernés, être attribuées d'abord à la spéculation immobilière, surtout à Bruxelles. Mais d'autres grandes villes du pays sont également touchées par le phénomène, et il ne conviendrait pas de limiter la prise de mesures à la Région bruxelloise, une telle décision étant en outre source d'inégalités entre les citoyens.

Les signaux qui peuvent être reçus concernant des cas de hausses parfois très importantes appliquées sous la pression d'un renom ou d'une obligation pour le preneur de quitter le logement loué, sont nombreux. On les retrouve dans la presse, dans les lettres de plainte, dans les demandes de conseil, dans les permanences sociales.

De verenigingen van huurders en van verbruikers bevestigen dit; de specialisten van de vastgoedsector evenals de vertegenwoordigers van de eigenaars geven dit toe.

Voor zover de samenstelling, de berekeningsmethode en de bedoeling van het huurindexcijfer niet uit het oog worden verloren, kan een vergelijking tussen het indexcijfer der consumptieprijzen, parameter van de wettelijke huurindexering, en zijn component, het indexcijfer van de huurprijzen, een nuttige indicatie geven van de distorsie in de evoluties op langere termijn.

Les organismes de locataires et de consommateurs le confirment; les spécialistes du secteur immobilier et les représentants des propriétaires le reconnaissent.

Pour autant que la composition, la méthode de calcul et la signification de l'indice loyer ne soient pas perdues de vue, la comparaison entre l'indice des prix à la consommation, paramètre de l'indexation légale des loyers, et sa composante, l'indice du prix des loyers, peut donner une indication utile sur la distorsion dans les évolutions à plus long terme.

| | Algemene index <i>Indice général</i> | Jaarlijkse evolutie (in pct.) <i>Evolution annuelle (en p.c.)</i> | Algemene index zonder huur <i>Indice général sans loyer</i> | Jaarlijkse evolutie (in pct.) <i>Evolution annuelle (en p.c.)</i> | Huurindex <i>Indice loyer</i> | Jaarlijkse evolutie (in pct.) <i>Evolution annuelle (en p.c.)</i> |
|--|---|--|--|--|----------------------------------|--|
| 1984 | 123,84 | 6,36 | 123,83 | 6,28 | 123,95 | 7,32 |
| 1985 | 129,87 | 4,87 | 129,85 | 4,86 | 130,08 | 4,95 |
| 1986 | 131,55 | 1,30 | 131,33 | 1,14 | 135,05 | 3,75 |
| 1987 | 133,60 | 1,55 | 133,11 | 1,36 | 140,72 | 4,27 |
| 1988 | 135,15 | 1,16 | 134,42 | 0,98 | 145,85 | 3,65 |
| 1989 (gemiddeld 10 maanden — <i>moyenne de 10 mois</i>) | 139,02 | 3,00 | 138,20 | 2,81 | 150,99 | 3,80 |

De gedeeltelijke hervormingen die bij de wetten van 29 december 1983 en 22 januari 1985 in het domein van de huurovereenkomsten zijn ondernomen, blijken bijgevolg op dat vlak niet doeltreffend te zijn geweest, vermits de versnelde evolutie van de huurprijzen ten aanzien van deze van de kosten voor levensonderhoud jaarlijks bevestigd wordt.

Uit een analyse van de driemaandelijke en maandelijkse evolutie, op jaarbasis, van de jongste jaren blijkt dat het stijgingspercentage van de huurprijzen systematisch hoger ligt dan de algemene prijsstijging.

Zo bedroeg voor het laatste kwartaal van 1988 het stijgingspercentage van het algemeen indexcijfer 1,6 pct., terwijl de huurprijzen met 4,2 pct. op jaarbasis toenamen tijdens dezelfde periode.

In 1989 wordt een analoge trend vastgesteld. De korresponderende cijfers voor het eerste kwartaal van dit jaar zijn: een hausse van het algemeen indexcijfer met 2,6 p.c., maar een toename van de huren met 4,1 p.c.

Indien de evolutie over de laatste twee jaren wordt beschouwd en september 1987 als basis wordt genomen voor zowel het algemeen prijspeil als voor het niveau van de huren, dan wordt de evolutie eveneens bevestigd.

Inderdaad, door het algemeen prijsniveau september 1987 gelijk te stellen aan 100, is er een lichte hausse tot 101,2 in september 1988, met daarna een verdere toename tot het peil 104,8 in september 1989.

Les réformes partielles entreprises dans le domaine des contrats de louage par les lois du 29 décembre 1983 et du 22 janvier 1985 se révèlent par conséquent avoir été inopérantes sur ce plan, puisque l'évolution accélérée des loyers vis-à-vis de celle du coût de la vie est confirmée annuellement.

De l'analyse de l'évolution trimestrielle et mensuelle, sur base annuelle, des années les plus récentes, il ressort que le pourcentage de hausse des loyers est systématiquement supérieur à l'augmentation générale des prix.

Ainsi, pour le premier trimestre de 1988, le pourcentage de hausse de l'indice général se montait à 1,6 p.c., tandis que les loyers augmentaient de 4,2 p.c. sur base annuelle, durant la même période.

En 1989, une tendance analogue est constatée. Les chiffres correspondants pour le premier trimestre de cette année sont: une hausse de l'indice général de 2,6 p.c., mais une majoration des loyers de 4,1 p.c.

Lorsque l'on examine l'évolution sur les deux dernières années en prenant septembre 1987 comme base du niveau général des prix et du niveau des loyers, l'évolution ci-avant est confirmée.

En effet, pour un niveau général des prix en septembre 1987 égal à 100, il y a une hausse légère jusqu'à 101,2 en septembre 1988, avec une majoration jusqu'à 104,8 en septembre 1989.

Wordt het niveau van de huren in september 1987 op 100 gebracht, dan bedraagt dit peil reeds 103,6 een jaar later, verder toenemend tot 107,5 in september 1989.

Dit betekent dat voor de periode september 1987 — september 1989 de huurprijzen 1,6 maal sneller zijn toegenomen dan het algemeen prijspeil.

Voor wat 1989 alleen betreft, blijkt dat over de eerste drie kwartalen de stijgingsfaktor van de huishuren gemiddeld 1,3 maal die van de algemene index bedroeg.

In het licht van die ontwikkeling is de situatie van de huurder zeer precair.

De Regering is zich ervan bewust dat een grondige herziening van de wetgeving op de huurovereenkomsten nodig is, en dat een duurzame oplossing moet worden gevonden door middel van een herziening van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, zulks met het oog op de vrijwaring van de rechtszekerheid van de huurders en de stabiliteit van de markt. De ervaring leert echter dat een dergelijk belangrijk wetgevend werk niet overhaast mag plaatsvinden, zoniet bestaat het gevaar dat een ingewikkelde en onvolledige wet zou tot stand komen, hetgeen aanleiding zou kunnen geven tot geschillen en tot een nog grotere achterstand bij de vredege rechten.

Tevens dient er naar gestreefd te worden dat een evenwicht wordt bewerkstelligd tussen de betrachting om de huurder een voldoende bescherming te bieden en de noodzaak om aan de beleggingen in onroerende goederen een normale rentabiliteit te verlenen.

Een wetgevend initiatief is in de huidige omstandigheden evenwel nodig en verantwoord.

De hoge capaciteitsbezetting in de bouwsector staat immers niet toe dat op korte termijn voldoende wordt ingespeeld op de forse vraag naar woningen in bepaalde regio's.

Ook dient er rekening mee te worden gehouden dat het de Gewesten een zekere tijd zal vergen indien zij de beleidsinstrumenten zouden willen concipiëren en uitvoeren om voor de huurproblematiek een antwoord te bieden.

De Regering neemt zich voor de voorbereidende werkzaamheden, met het oog op het indienen van een wetsontwerp van definitieve regeling inzake de bescherming van de huurder, uiterlijk op 31 maart 1990, te beëindigen.

In afwachting van een dergelijke hervorming is het derhalve dringend noodzakelijk een « moratorium » in acht te nemen, zodat paal en perk kan worden gesteld aan bovenmatige verhogingen van de huurprijzen. Aangezien die verhoging echter niet het gevolg is

En portant également à 100 le niveau des loyers en septembre 1987, le niveau atteint un an plus tard est de 103,6, pour arriver à 107,5 en septembre 1989.

Ceci signifie que durant la période septembre 1987 — septembre 1989, les loyers ont augmenté 1,6 fois plus vite que le niveau général des prix.

En ce qui concerne l'année 1989 seule, il apparaît que, sur les trois premiers trimestres, le facteur de hausse des loyers se situe à 1,3 de celui de l'index général.

A la lumière de ce développement, la situation du locataire paraît bien précaire.

Le Gouvernement est conscient qu'une réforme en profondeur de la législation relative aux contrats de louage s'impose, et qu'une solution durable doit être trouvée, dans une révision des dispositions du Code civil, afin de préserver la sécurité des locataires et la stabilité du marché. L'expérience enseigne cependant qu'une tâche législative de cette ampleur ne peut s'effectuer dans la hâte et la précipitation, au risque de voir s'appliquer une loi complexe et incomplète, source de litiges et d'aggravation de l'arriéré judiciaire dans les juridictions cantonales.

En même temps, il convient de réaliser un équilibre entre la volonté d'assurer au locataire une protection suffisante et la nécessité de garantir aux biens immobiliers une rentabilité normale.

Toutefois, dans les circonstances actuelles, une initiative législative s'impose et se justifie.

En effet, compte tenu du degré élevé d'utilisation des capacités dans le secteur de la construction, il n'est pas possible de répondre de manière satisfaisante, à court terme, à la demande importante de logements dans certaines régions.

Il convient également de tenir compte du fait que les Régions auraient besoin d'un certain laps de temps si elles voulaient s'attacher à concevoir et à appliquer les instruments d'une politique qui résolve l'ensemble des problèmes liés aux contrats de louage.

Le Gouvernement se propose de clôturer, au plus tard le 31 mars 1990, les travaux préparatoires en vue du dépôt d'un projet de loi réglant définitivement la protection du locataire.

Or, dans l'immédiat, et dans l'attente de cette réforme, il apparaît urgent d'adopter un « moratoire » qui permette de mettre fin à l'emballement du prix des loyers. Pour l'heure, cet emballement n'étant pas lié à une inflation importante,

van een aanzienlijk inflatieritme, zoals dat het geval was in 1975, is het thans niet aangewezen de indertijd noodzakelijke maatregelen inzake de blokkering van de huurprijzen te herhalen.

Het is immers bij de beëindiging van de huurovereenkomsten en bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten, in voorkomend geval met dezelfde huurders, dat de huurprijzen het sterkst stijgen. Tegen dergelijke verhogingen moet immers worden opgetreden. Dan worden eveneens praktijken vastgesteld die voor de huurders moeilijk aanvaardbaar zijn. Tijdens de huurovereenkomst of bij het beëindigen ervan worden zij door de verhuurder steeds vaker voor de keuze geplaatst: een aanzienlijke verhoging van de huurprijs aanvaarden, ofwel het gehuurde goed verlaten.

Die huurders kunnen dan ook niet anders dan instemmen met de verhoogde huurprijs of een woning van mindere kwaliteit betrekken. Zulks brengt een kettingreactie teweeg die de minst begoede personen of gezinnen het hardst treft.

Daarom ook voorziet Titel I van het ontwerp enerzijds in de verlenging van de lopende huurovereenkomsten, en anderzijds in de bescherming van de huurder tegen verhogingen van de huurprijzen die hem op zuiver speculatieve gronden zijn opgelegd. Aangezien voor dat vraagstuk dringend een oplossing moet worden gevonden is het verantwoord dat die maatregelen uitsluitend van tijdelijke aard zijn. Wat de grond van de zaak betreft, zal het probleem later worden opgelost door definitieve bepalingen. De Regering verbindt zich overigens ertoe onmiddellijk de uitwerking van die bepalingen aan te vatten.

Ten einde de herleving van de bouwnijverheid die wij de laatste maanden hebben gekend, niet af te remmen, acht de Regering het wenselijk naast die maatregelen in overleg met de Gewestexecutieven de voor 1 januari 1991 vooropgestelde kadastrale preekwatie opnieuw met een jaar uit te stellen. Daarover handelt titel II van dit ontwerp.

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

De maatregelen met betrekking tot de verlenging van de huurovereenkomsten en de terugvordering van de verhogingen betaald in de loop van de huurovereenkomst of naar aanleiding van de hernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen zijn, gelet op hun buitengewone aard, in hoofdzaak alleen gerechtvaardigd met het oog op de bescherming van de hoofdwoning van de huurder en diens gezin.

comme ce fut le cas en 1975, il n'est pas indiqué de réitérer les mesures de blocage des loyers qui s'imposaient alors.

C'est en effet à l'expiration des baux et à l'occasion de la conclusion de nouveaux contrats, éventuellement avec les mêmes locataires, que s'enregistrent les hausses les plus importantes, qu'il convient de juguler. C'est aussi à cette occasion que s'observent des pratiques difficilement supportables pour les locataires qui, au cours ou au terme du contrat de bail, se voient de plus en plus souvent proposer par le bailleur une augmentation substantielle de loyer assortie d'une menace de congé.

Ces locataires n'ont alors d'autre choix que d'accepter ces augmentations ou de quitter les lieux pour des logements de qualité inférieure. Il s'ensuit une réaction en chaîne qui touche le plus durement les personnes ou les ménages aux revenus plus modestes.

C'est pourquoi le Titre I^{er} de ce projet prévoit, d'une part, la prorogation des baux en cours, d'autre part, la protection du locataire vis-à-vis des augmentations qui auraient été ou seraient exigées de lui, sans autre justification que la seule spéculation immobilière. Ces mesures ont un caractère exclusivement temporaire que justifie l'urgence du problème à résoudre, quant au fond, par des dispositions définitives que le Gouvernement s'engage à mettre en chantier dès à présent. Elles permettront également de faire le relais avec les mesures structurelles qui pourraient être adoptées par les régions dans le cadre de leur politique du logement et qui ne pourront porter leurs fruits qu'au bout d'un certain temps.

Parallèlement à ces mesures, et dans le souci de ne pas freiner le mouvement de reprise qu'a connu ces derniers mois le secteur de la construction, le Gouvernement, en accord avec les Exécutifs régionaux, estime opportun de reporter à nouveau d'un an la péréquation cadastrale prévue pour le 1^{er} janvier 1991. C'est l'objet du titre II de ce projet.

Examen des articles

Article 1^{er}

Les mesures relatives à la prorogation des contrats de louage et à la récupération des augmentations payées en cours de bail ou à l'occasion d'un renouvellement de bail entre mêmes parties au contrat ne se justifient essentiellement, vu leur caractère exceptionnel, que dans le but de protéger le logement principal du preneur et de sa famille.

Het begrip « woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient » is thans volledig ingeburgerd aangezien het reeds voorkomt in artikel 1752*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt: « wanneer ze niet in de huurovereenkomst is vastgesteld, wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder aangetoond door diens inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst ».

Bovendien lijkt het verantwoord eenzelfde bescherming te bieden aan de instellingen van openbaar nut en aan bepaalde verenigingen ten dienste van de gehele bevolking of van een gedeelte ervan. Als voorbeeld van dergelijke verenigingen kunnen worden genoemd de kinderbewaarplaatsen, de humanitaire organisaties, de tehuizen voor jongeren, de centra voor permanente vorming en voortgezet onderwijs,...

Opgemerkt moet worden dat de oprichting van de instellingen van openbaar nut bij de wet van 27 juni 1921 onderworpen is aan de goedkeuring van de Regering. Naar luid van die wet is het overigens vereist dat die instellingen het tot stand brengen nastreven van een werk op het gebied van filantropie, godsdienst, wetenschap, kunst, opvoedkunde. Om die reden is de wet op al die instellingen van toepassing.

De bepalingen van Titel I zijn evenwel niet van toepassing op de handelshuur, die reeds is beschermd door de wet 30 april 1951, noch op de pachten van landerijen, die worden geregeld door de wet van 7 november 1988.

Deze titel is evenmin van toepassing op de sociale woningen. Op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus tot hervorming der instellingen behoort de huisvesting tot de bevoegdheden van de Gewesten. Die bevoegdheid heeft inzonderheid betrekking op de sociale woningbouw alsook op de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen (Gedr. St. Senaat 434 (1979-1980) nr. 1, blz. 20).

Artikel 2

De verlenging van lopende huurovereenkomsten gaat zonder verwijl in vanaf de inwerkingtreding van de wet. Zij is toepasselijk zowel op de overeenkomsten die vervallen voor 1 januari 1991, als op die waarvan de opzeggingstermijn voor die datum eindigt, ook al is zij voor de inwerkingtreding van de wet gedaan, te weten op de overeenkomsten waarvan de opzeggingstermijn nog loopt.

Het tweede lid heft de dubbelzinnigheid op die gewoonlijk voortvloeit uit de wettelijke verlenging van overeenkomsten met betrekking tot de gevolgen

La notion de « logement qui constitue la résidence principale du preneur » est désormais classique en la matière puisqu'elle figure déjà à l'article 1752*bis* du Code civil qui dispose que « faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est établie par l'inscription de celui-ci au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail ».

En outre, il paraît justifié d'assurer la même protection aux établissements d'utilité publique et à certaines associations travaillant au service de la population, ou d'une partie de celle-ci. A titre d'exemples, on peut citer parmi ces associations : les crèches, les organisations humanitaires, les maisons de jeunes, les centres de formation et d'éducation permanente,...

En ce qui concerne les établissements d'utilité publique, il faut rappeler que leur création est déjà soumise à l'approbation du Gouvernement par la loi du 27 juin 1921, qui exige que ces établissements tendent « à la réalisation d'une œuvre d'un caractère philanthropique, religieux, scientifique, artistique, pédagogique ». Pour cette raison, ils entrent tous dans le champ d'application de la loi.

Les dispositions du Titre I^{er} ne s'appliquent cependant pas aux baux commerciaux, déjà protégés par la loi du 30 avril 1951, ni aux baux à ferme, régis par la loi du 7 novembre 1988.

Ce titre ne s'applique pas davantage aux logements sociaux. Le « logement » est, en vertu de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, une matière qui relève de la compétence des Régions. Cette compétence concerne notamment la construction de logements sociaux et les conditions des contrats de vente et de location des habitations des sociétés publiques de logement (Doc. Sénat 434 (1979-1980) n° 1, p. 20).

Article 2

La prorogation des baux en cours prendra effet immédiatement, dès l'entrée en vigueur de la loi. Elle s'applique aussi bien aux contrats qui viennent à échéance avant le 1^{er} janvier 1991 qu'à ceux dont le préavis expire avant cette date, fût-il même donné avant l'entrée en vigueur de la loi, c'est-à-dire aux baux dont le préavis est en cours.

L'alinéa 2 lève l'ambiguïté qui résulte généralement d'une prorogation légale des contrats quant à ses effets sur l'écoulement du délai de préavis. Les

daarvan op het verstrijken van de opzeggingstermijn. De opzeggingen die voor of na de inwerkingtreding van de wet, maar in ieder geval voor 1 januari 1991, worden betekend, worden geschorst en beginnen opnieuw te lopen na verloop van één jaar.

Nochtans is het van belang om bij de interpretatie van dit artikel rekening te houden met de bepalingen van artikel 4, die aan de verhuurder de mogelijkheid bieden om op grond van een in dat laatste artikel omschreven reden de verlenging van de huur te voorkomen of er een einde aan te maken. Nemen wij bijvoorbeeld het geval waarin de verhuurder zijn huurder opzegt met inachtneming van een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf 1 oktober 1989 en eindigend op 31 maart 1990. Vooropgesteld dat de wet in werking treedt op 1 januari 1990, zou die opzegging overeenkomstig artikel 2 op die datum slechts worden geschorst indien niet is voldaan aan de voorwaarden van vorm en inhoud bepaald in artikel 4. Anders uitgedrukt komt het toe aan de verhuurder, die het goed bijvoorbeeld wenst te betrekken op 1 april 1990, om binnen de termijn gesteld in artikel 4, § 2, aan de voorwaarden gesteld door artikel 4, § 1, *a*, te voldoen en op die wijze de reeds gegeven opzegging rechtsgeldig te maken. Zodoende blijft de opzegging effect sorteren en wordt zij niet geschorst. Dat is de betekenis van de woorden « onverminderd de bepalingen van artikel 4 ».

Met het oog op een werkelijke en betreffende bescherming van de huurder breidt het derde lid het voordeel van de verlenging ook uit tot het geval van verkoop of van schenking van het gehuurde goed.

Artikel 3

De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken. In beide gevallen moet een termijn van drie maanden worden nageleefd. Die termijn beoogt de gewettigde belangen te verdedigen van de eigenaar die zijn goed opnieuw wenst te verhuren of te verkopen bij het verstrijken van de huur, en die enige tijd vooraf in kennis moet worden gesteld van het vertrek van de huurder.

Bij wijze van overgangsmaatregel moet die termijn van drie maanden uiteraard worden ingekort indien de huur eindigt binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding van de wet.

Dit artikel is van toepassing, ongeacht of de overeenkomst verstrijkt dan wel of er een einde aan gemaakt wordt ingevolge een opzegging betekend door de verhuurder.

Artikel 4

Het feit dat de verhuurder of de verkrijger het goed persoonlijk wenst te bewonen en dat in het verhuurde goed werken in het vooruitzicht worden gesteld, wor-

préavis notifiés avant ou après l'entrée en vigueur de la loi, mais en tout cas avant le 1^{er} janvier 1991, seront suspendus et reprendront leur cours un an plus tard.

Il importe cependant, dans l'interprétation de cet article, de tenir compte des dispositions de l'article 4, qui permettent au bailleur d'éviter la prorogation ou d'y mettre fin pour l'un ou l'autre des motifs qui y sont cités. Prenons par exemple le cas d'un bailleur qui a signifié au preneur un préavis de six mois prenant cours le 1^{er} octobre 1989 et devant se terminer le 31 mars 1990. A supposer que la loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1990, ce préavis ne serait suspendu, à cette date, conformément à l'article 2, que s'il ne répond pas aux conditions de fond et de forme fixées par l'article 4. Autrement dit, il appartient au bailleur, désireux par exemple d'occuper les lieux à la date du 1^{er} avril 1990, de se conformer, dans le délai fixé à l'article 4, § 2, aux conditions fixées par l'article 4, § 1^{er}, *a*, et de valider ainsi en quelque sorte le préavis déjà donné, qui continuera à sortir ses effets et ne sera, dès lors, pas suspendu. C'est le sens des termes « sans préjudice de l'article 4 ».

Afin d'assurer une protection effective et efficace du locataire, l'alinéa 3 étend le bénéfice de la prorogation même au cas de la vente ou de la donation de l'immeuble loué.

Article 3

Le preneur peut cependant renoncer au bénéfice de la prorogation, avant l'expiration du bail, ou y mettre fin. Dans les deux cas, il devra respecter un délai de trois mois. Ce délai vise à protéger les intérêts légitimes du propriétaire soucieux de relouer ou de vendre son bien à l'expiration du bail, et qui doit être averti un certain temps à l'avance du départ du locataire.

A titre de mesure transitoire, ce délai de trois mois doit bien entendu être réduit lorsque le bail expire dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

Cet article s'applique, que le contrat vienne à échéance, ou qu'il y soit mis fin à la suite d'un préavis notifié par le bailleur.

Article 4

L'occupation personnelle et les travaux envisagés dans l'immeuble loué sont traditionnellement retenus comme causes permettant au bailleur ou à

den gewoonlijk als gronden beschouwd om de verlenging van de huur te voorkomen of om er een einde aan te maken. De bescherming van de huurder kan immers geen belemmering zijn voor het nastreven van al even lovenswaardige doelstellingen zoals het bieden van de mogelijkheid aan zoveel mogelijk personen om hun eigendomsrecht ten volle te kunnen uitoefenen, het aansporen tot de bouw van woningen, de herwaardering en de renovatie van het woonwezen.

Steeds moet een opzegging van zes maanden worden gedaan, onder voorbehoud evenwel van wat in de toelichting is gesteld met betrekking tot artikel 2, tweede lid.

Die termijn is gekozen naar analogie van die welke is bepaald bij artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek.

a) Het persoonlijk bewonen

Ten einde het instellen van een rechtsvordering door de huurder, gegrond op paragraaf 4, te vergemakkelijken en hem de mogelijkheid te bieden bewijsmateriaal te verzamelen ingeval de opzegging ongegrond is, moet de hem betekende schriftelijke opzegging de identiteit vermelden van de persoon die het goed persoonlijk en werkelijk zal bewonen.

Indien achteraf blijkt dat de identiteit van de persoon die het goed werkelijk bewoont, niet overeenstemt met die welke was opgegeven, moet toch worden beschouwd dat aan het vereiste gesteld artikel 4, § 1, *a*, is voldaan ingeval die persoon behoort tot één van de categoriën bedoeld in dat artikel. Die omstandigheid op zich kan bijgevolg geen rechtsvaardigingsgrond betekenen voor de rechtsvordering van de huurder strekkende tot betaling van de vergoeding bedoeld in paragraaf 4.

b) Werken

Het tweede geval heeft betrekking tot werken van wederopbouw, verbouwing of renovatie van het gehuurde goed. Vier vereisten worden gesteld:

- mededeling van een afschrift van de bouwvergunning, of indien deze niet vereist is, van een omstandig bestek of van een aannemingsovereenkomst;
- de kosten van de voorgenomen werken moeten drie jaar huur te boven gaan;
- de werken moeten betrekking hebben op het gedeelte van de woning dat door de huurder wordt bewoond. Aldus kunnen de werken aan de gevel van het goed, de zolder, de tuin, de garage en algemeen beschouwd de aanhorigheden van het gehuurde goed, die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken, niet rechtvaardigen dat aan de huurder een opzegging wordt betekend;
- de werken moeten geschieden met inachtneming van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw die betrekking hebben op

l'acquéreur de l'immeuble d'éviter la prorogation ou d'y mettre fin. L'objectif de la protection du locataire ne peut en effet faire obstacle à la poursuite d'autres objectifs tout aussi louables que sont l'accès du plus grand nombre à la propriété de son logement, l'incitation à la construction de logements, la réhabilitation et la rénovation de l'habitat.

Dans tous les cas, un préavis devra être donné, d'une durée de six mois, sous réserve, toutefois, de ce qui a été dit plus haut, dans le commentaire relatif à l'article 2, alinéa 2.

Ce délai de six mois a été choisi par analogie avec le délai fixé à l'article 1758*bis* du Code civil.

a) Occupation personnelle

Afin de faciliter l'action du preneur fondée sur le paragraphe 4, et de lui ménager des possibilités de preuve, dans le cas où le motif du préavis ne se réalise pas, le préavis écrit qui lui est notifié doit mentionner l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement l'immeuble.

S'il s'avère par la suite que l'identité de la personne qui occupe effectivement le bien ne correspond pas à celle qui a été donnée, il faudra néanmoins considérer que la condition posée à l'article 4, § 1^{er}, *a*, est respectée si cette personne appartient également à une des catégories de personnes qui y sont visées. Cette circonstance ne peut donc à elle seule de justifier l'action du preneur en paiement de l'indemnité prévue au paragraphe 4.

b) Travaux

La deuxième hypothèse visée concerne les travaux de reconstruction, transformation ou rénovation de l'immeuble loué. Quatre exigences sont posées:

- la communication d'une copie du permis de bâtir ou, si celui-ci n'est pas requis, d'un devis détaillé ou d'un contrat d'entreprise;
- le coût des travaux envisagés doit être supérieur à trois années de loyer;
- les travaux doivent affecter le corps du logement occupé par le preneur; c'est ainsi que les travaux affectant la façade de l'immeuble, le grenier, le jardin, le garage et, de façon générale, les dépendances de l'immeuble loué, qui ne rendent pas le logement du preneur inhabitable, ne peuvent servir à justifier le renom significatif au preneur;
- les travaux doivent respecter les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, relatives à l'affectation des lieux loués; cette condi-

de bestemming van het gehuurde goed. Die voorwaarde beoogt in het bijzonder te voorkomen dat een onroerend goed dat tot huisvesting is bestemd, in strijd met die bepalingen tot kantoorruimte wordt omgebouwd en dat die omstandigheid zou rechtvaardigen dat op grond van deze wet aan de huurder een opzegging wordt betekend.

Met betrekking tot § 2 moet worden verwezen naar de toelichting op de overgangsbepaling van artikel 3.

Voor de niet-naleving van de voorwaarden welke gelden voor de intrekking van de verlenging, zijn opzettelijk zware straffen gesteld: ten minste achttien maanden huur, waarbij de rechter rekening houdend met de omstandigheden van de zaak, de volle bevoegdheid heeft om een hogere vergoeding te bepalen.

De naleving van die vormvoorwaarden en van die procedure moet door de rechter worden beoordeeld, rekening houdend met de door de wetgever beoogde doel, te weten te voorkomen dat de wet wordt omzeild, dat wil zeggen dat de huurder uit zijn woning wordt gezet zonder dat de bedoeling van de eigenaar om zijn woning persoonlijk te bewonen of om de kwaliteit ervan te verbeteren in de werkelijkheid wordt omgezet.

Bij de controle *a priori* heeft de rechter een marginaal toetsingsrecht om de redenen na te gaan die de verhuurder aanvoert om de verlenging van de huur te voorkomen of aan die verlenging een einde aan te maken.

Artikel 5

Volledigheidshalve wordt in het eerste lid herinnerd aan het recht van elk van de partijen om de verlengde overeenkomst te beëindigen in geval van grove tekortkomingen van de andere partij.

Het tweede lid biedt de huurder, benevens de wettelijke verlenging, tevens de mogelijkheid om de verlenging aan te vragen waarin overeenkomstig artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek is voorzien in geval van « buitengewone omstandigheden », welke zich kunnen voordoen en welke het vertrek bij het verstrijken van de verlengde overeenkomst kunnen bemoeilijken.

Artikel 6

Dit artikel strekt ertoe geen nadeel te berokkenen aan de verhuurders die om redenen welke vaak te maken hebben met de goede relatie tussen verhuurder en huurder of met de beperkte duur van de gesloten overeenkomst, het niet wenselijk hebben geacht te voorzien in een indexering van de huurprijs. Het lijkt billijk die verhuurders welke zich bij de wet verplicht

tion vise en particulier à éviter qu'un immeuble affecté au logement soit, au mépris de ces dispositions, transformé en bureaux, et que cette circonstance puisse justifier le renom signifié au locataire au titre de la présente loi.

En ce qui concerne le § 2, on se rapportera au commentaire fait à la disposition transitoire de l'article 3.

La sanction prévue pour le non-respect des conditions posées au retrait de prorogation est volontairement lourde: dix-huit mois de loyer au moins, toute faculté étant laissée au juge, au vu des circonstances de la cause, de prévoir une indemnité plus élevée.

Le respect de ces conditions de forme et de cette procédure doit être apprécié par le juge en tenant compte de la finalité poursuivie par le législateur. Celle-ci est d'éviter que la loi puisse être contournée, c'est-à-dire que le preneur soit expulsé de son logement sans que l'objectif de l'occupation personnelle de ce logement par son propriétaire ou celui de l'amélioration de sa qualité se réalise concrètement.

Lors de l'examen qu'il effectue, a priori, quant au respect des conditions posées par cet article, le juge dispose d'un droit de contrôle marginal des motifs avancés par le bailleur pour éviter la prorogation ou y mettre fin.

Article 5

L'alinéa 1^{er}, par souci de complétude, rappelle le droit de chacune des parties de mettre fin au contrat prorogé en cas de faute grave de l'autre partie.

Le deuxième alinéa réserve au preneur, outre la prorogation légale, la faculté de solliciter la prorogation organisée par l'article 1759*bis* du Code civil pour « circonstances exceptionnelles » qui pourraient survenir et rendraient difficile son départ à l'expiration du contrat prorogé.

Article 6

Cet article est inspiré par le souci de ne pas « pénaliser » les bailleurs qui, pour des raisons souvent liées à la qualité de la relation qui les unit à leur locataire, ou à la durée limitée du contrat de bail conclu, n'ont pas estimé opportun de prévoir l'indexation du loyer. Il paraît juste de permettre à ces bailleurs, qui se voient contraints par la loi de prolonger

achten de huurovereenkomst boven de voorgenomen vervaldatum te verlengen, de huurprijs te dier gelegenheid ten minste aan te passen aan de algemene evolutie van de consumptieprijzen.

De indexering die op grond van dit artikel wordt toegestaan, ook al wordt daarin niet voorzien in de schriftelijke overeenkomst, moet geschieden overeenkomstig de wet, te weten volgens de formule bepaald in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, aangevuld met de overgangsbepalingen van artikel 10, *a* en *b*, van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen. In afwijking van die regels kan de aanpassing geschieden vanaf de aanvang van de verlenging en moet niet noodzakelijkerwijs worden gewacht tot op de verjaardag van inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Artikel 7

Dit artikel beoogt de aan de huurder opgelegde verhogingen te bestraffen in de gevallen omschreven in het algemeen gedeelte van de memorie van toelichting. In de loop van een huurovereenkomst voor onbepaalde duur of bij het verstrijken van een huurovereenkomst voor bepaalde duur stelt de verhuurder, bewust van de meerwaarde van zijn goed en van de hogere huurprijs die hij kan bekomen, aan de huurder het volgende alternatief voor: vertrekken of meer betalen.

Misbruik van die toestand ligt in de totale rechtsonzekerheid van de huurder die in de huidige stand van onze wetgeving geenszins kan hopen nog lange tijd het goed te bewonen, ook al betaalt hij de gevraagde verhoging, omdat hem geregeld nieuwe voorwaarden kunnen worden opgelegd.

Op grond van dit artikel kan de huurder die het goed blijft bewonen overeenkomstig het bepaalde in artikel 1728*quater* de verhogingen terugvorderen die hij boven op de wettelijke indexering heeft betaald aan de eerste verhuurder of aan een nieuwe verhuurder, indien die verhogingen niet kunnen worden gerechtvaardigd door een overeenstemmende verbetering van de toestand van het verhuurde goed.

De datum is op 31 augustus vastgesteld omdat deze bij benadering overeenstemt met die waarop de Ministerraad, bewust van de ontreding van een gedeelte van de bevolking ingevolge de enorme ontwikkeling van de vastgoedsector, aan de Minister van Justitie en Economische Zaken gevraagd hebben hem voorstellen te doen die beogen aan die toestand tegemoet te komen.

Artikel 8

Dit artikel bepaalt wanneer de verhuurder, dan wel de huurder de onroerende voorheffing moet betalen.

leurs relations contractuelles au-delà de l'échéance prévue, d'ajuster au moins le loyer, à cette occasion, à l'évolution générale des prix à la consommation.

L'indexation autorisée par cet article en dépit du silence de la convention écrite se fera conformément à la loi, c'est-à-dire selon la formule prévue à l'article 1728*bis* du Code civil, complété par les dispositions transitoires de l'article 10, *a* et *b*, de la loi du 29 décembre 1983 relative au contrat de louage de biens immeubles. Par dérogation à ces règles, l'adaptation pourra se faire cependant dès la prise de cours de la prorogation, et ne devra pas attendre nécessairement la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Article 7

Cet article vise à sanctionner les augmentations exigées du preneur dans les circonstances décrites dans la partie générale de cet exposé. Au cours du bail à durée indéterminée, ou lors d'une échéance du bail à durée déterminée, le bailleur, conscient de la plus-value acquise par son bien et des prix plus élevés qu'il lui est possible d'obtenir, propose au locataire l'alternative suivante: partir ou payer plus.

L'abus de cette situation réside dans l'insécurité totale du locataire qui, dans l'état actuel de notre législation, ne peut espérer, même en payant l'augmentation exigée, se maintenir dans les lieux pour une longue durée, puisque de nouvelles conditions peuvent périodiquement lui être proposées.

Cet article permet donc au locataire qui est resté dans les lieux de récupérer, conformément aux règles fixées à l'article 1728*quater*, les augmentations qu'il aurait payées au-delà de l'indexation légale, à son bailleur originaire ou à un nouveau bailleur, si ces augmentations ne peuvent être justifiées par une amélioration correspondante de l'état du bien loué.

La date du 31 août a été retenue car elle correspond approximativement à la date à laquelle le Conseil des Ministres, conscient du désarroi d'une partie de la population devant l'éclatement du marché immobilier, a demandé aux Ministres de la Justice et des Affaires économiques de lui soumettre des propositions visant à répondre à cette préoccupation.

Article 8

Cet article règle la question de savoir qui, du bailleur ou du preneur, doit payer le précompte immobilier.

Dit artikel is uitsluitend van toepassing op de huurovereenkomsten die vanaf de inwerkingtreding van de wet worden gesloten.

Die bepaling maakt het mogelijk te voorkomen dat de verhuurder van de huurder de betaling van de onroerende voorheffing kan eisen, welke een vorm van verhulde huur is, en dat de toepassing van artikel 7 van deze wet aldus wordt onzeild. Die bepaling brengt meer duidelijkheid omtrent de juiste draagwijdte van de verplichtingen van de huurder.

Artikel 11

Gelet op de dringende noodzaak is het van belang dat de wet zo spoedig mogelijk in werking treedt.

Artikel 12

De kadastrale perekwatie die aanvankelijk op 1 januari 1986 moest plaatsvinden en die bij artikel 37 van de wet van 27 december 1984 houdende fiscale bepalingen tot 1 januari 1991 is uitgesteld, zou de huidige herleving van de bouwnijverheid kunnen afremmen.

De Regering acht het dan ook wenselijk de perekwatie nog een jaar uit te stellen, met dien verstande dat die termijn op nuttige wijze zal worden gebruikt om de wenselijkheid te onderzoeken om een regeling van periodieke aanpassing van het kadastraal inkomen in te voeren.

Overeenkomstig artikel 4, paragraaf 4, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, wordt dit ontwerp u voorgelegd met het akkoord van de Gewestexecutieven.

De Minister van Justitie,

M. WATHELET.

De Minister van Economische Zaken en het Plan,

W. CLAES.

De Minister van Financiën,

PH. MAYSTADT.

Il s'applique uniquement aux baux conclus à partir de l'entrée en vigueur de la loi.

Cette disposition permet d'éviter que le bailleur puisse exiger du preneur le paiement du précompte immobilier qui constitue une forme de loyer déguisé et, notamment, que l'application de l'article 7 de la présente loi soit ainsi contournée. Il apporte plus de clarté sur la portée exacte des obligations du preneur.

Article 11

Vu l'urgence, il importe que la loi entre en vigueur le plus tôt possible.

Article 12

La péréquation cadastrale initialement prévue pour le 1^{er} janvier 1991 par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984 portant les dispositions fiscales, pourrait freiner la relance actuelle du secteur de la construction.

Le Gouvernement estime dès lors opportun de la postposer à nouveau d'un an, étant entendu que ce délai sera mis à profit pour examiner l'opportunité de mettre en place un système d'adaptation périodique des revenus cadastraux.

Conformément à l'article 4, § 4, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, cette proposition vous est faite avec l'accord des Exécutifs régionaux.

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET.

Le Ministre des Affaires économiques et du Plan,

W. CLAES.

Le Ministre des Finances,

PH. MAYSTADT.

ONTWERP VAN WET

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Justitie,
Onze Minister van Economische Zaken en het Plan
en Onze Minister van Financiën,

HEBLEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

Onze Minister van Justitie, Onze Minister van
Economische Zaken en het Plan en Onze Minister
van Financiën zijn gelast in Onze naam bij de Wetge-
vende Kamers, het ontwerp van wet in te dienen,
waarvan de tekst volgt:

TITEL I

Bescherming van de huurder

Artikel 1

Deze titel is van toepassing op de huurovereen-
komsten en op de andere overeenkomsten onder
bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan
niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte
van een dergelijk goed indien deze zijn bestemd:

— hetzij als woning welke de huurder tot hoofd-
verblijfplaats dient;

— hetzij voor de vestiging van de zetel of voor de
uitoefening van activiteiten van een vereniging zon-
der winstoogmerk die een opdracht vervult van alge-
meen belang op sociaal, cultureel of menslievend
gebied of van een instelling van openbaar nut die
onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1921 waarbij
aan de vereniging zonder winstoogmerk en aan de in-
stellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid
wordt verleend.

Deze titel is evenwel niet van toepassing op de han-
delshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontrac-
ten.

Art. 2

De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991
vervallen of eindigen door opzegging van de huur aan
de huurder, worden met één jaar verlengd.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het
tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet en van
die welke vóór 1 januari 1991 zijn betekend, worden

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice,
de Notre Ministre des Affaires économiques et du
Plan et de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Notre Ministre de la Justice, Notre Ministre des
Affaires économiques et du Plan et Notre Ministre
des Finances sont chargés de présenter en Notre Nom,
aux Chambres législatives, le projet de loi dont la
teneur suit:

TITRE I^{er}

Protection du preneur

Article 1^{er}

Le présent titre est applicable aux baux et aux
autres contrats à titre onéreux concédant la jouis-
sance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie
d'un tel immeuble, qui est affecté:

— soit au logement du preneur à titre de résidence
principale;

— soit à l'établissement du siège ou à l'exercice
d'activités d'une association sans but lucratif rem-
plissant une mission d'intérêt général à caractère
social, culturel ou philanthropique, ou d'un établis-
sement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin
1921 accordant la personnalité civile aux associations
sans but lucratif et aux établissements d'utilité publi-
que.

Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux
baux commerciaux ni aux baux à ferme.

Art. 2

Les contrats qui, avant le 1^{er} janvier 1991, viennent
à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé
donné au preneur, sont prorogés d'un an.

Les préavis en cours au moment de l'entrée en
vigueur de la présente loi et ceux qui seraient notifiés
avant le 1^{er} janvier 1991 voient leurs effets suspendus

geschorst gedurende de verlenging, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 4.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van diegene die het verhuurde goed tegen betaling of om niet verkrijgt.

Art. 3

De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken.

Behoudens overeenstemming tussen de partijen moet de huurder in dat geval een termijn van ten minste drie maanden in acht nemen.

Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn welke de huurder in acht moet nemen, verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn een maand kan te boven gaan.

Art. 4

§ 1. De verhuurder of de verkrijger van het verhuurde goed kan evenwel op de vastgestelde vervaldatum of gedurende de verlenging de overeenkomst met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden beëindigen in de volgende gevallen en onder de volgende voorwaarden:

a) indien hij het inzicht heeft, en daarvan schriftelijk aan de huurder kennis geeft, om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te bewonen, of het op dezelfde wijze te doen bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het onroerend goed zal bewonen;

b) indien hij door mededeling aan de huurder van de hem toegekende bouwvergunning, van een omstandig bestek of van een aannemingsovereenkomst zijn wil bewijst om het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; hij bewijst bovendien dat deze werken overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw, betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het door de huurder bewoonde bewoonbare gedeelte betreffen, en dat de kosten ervan drie jaar huur te boven gaan.

§ 2. Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn

pendant la durée de la prorogation, sans préjudice de l'article 4.

Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué.

Art. 3

Le preneur peut toutefois renoncer au bénéfice de la prorogation ou y mettre fin.

A défaut d'accord entre les parties, le délai à observer par le preneur dans ce cas est de trois mois au moins.

En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai à observer par le preneur est réduit à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à un mois.

Art. 4

§ 1^{er}. Le bailleur ou l'acquéreur du bien loué peut toutefois mettre fin au contrat à l'échéance prévue ou au cours de la prorogation, en observant un délai de six mois au moins, dans les cas et aux conditions suivants:

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 justifie, par la communication au preneur du permis de bâtir qui lui a été octroyé ou d'un devis détaillé ou d'un contrat d'entreprise, de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie; il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux, qu'ils affectent le corps du logement occupé par le preneur, et que leur coût dépasse trois années de loyer.

§ 2. En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai visé au § 1^{er} est

bedoeld in § 1 verminderd tot de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst, zonder dat die termijn twee maanden kan te boven gaan.

§ 3. Het goed moet worden betrokken binnen drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend worden bewoond.

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

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

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

Art. 5

Aan het recht om, in geval van grove tekortkomingen aan haar verplichtingen van één van de partijen, de ontbinding van de overeenkomst te vragen, wordt geen afbreuk gedaan.

Deze wet laat de toepassing van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

Art. 6

In de gevallen waarin een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud niet is bedongen, kan die toch worden toegestaan, overeenkomstig artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, voor de geschreven overeenkomsten die verstrijken en die krachtens deze wet worden verlengd.

Die aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd. Zij geldt ten vroegste vanaf de datum waarop de verlenging aanvangt.

Art. 7

Artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op iedere verhoging van de huurprijs die de bij artikel 1728*bis* van hetzelfde wetboek toegestane grens te boven gaat, wanneer die verhoging geschiedt na 31 augustus 1989, zelfs indien zij het gevolg is van een nieuwe huurovereenkomst welke de huurder die in het goed is blijven wonen, al dan niet met dezelfde verhuurder, heeft gesloten.

réduit à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à deux mois.

§ 3. L'occupation 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 doivent être commencés dans les trois mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.

§ 4. Lorsque le bailleur ou l'acquéreur, 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 au moins 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.

Art. 5

Il n'est pas porté atteinte au droit de demander la résiliation du contrat en cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations.

La présente loi ne porte pas préjudice à l'application de l'article 1759*bis* du Code civil.

Art. 6

Dans les cas où elle n'a pas été convenue, l'adaptation du loyer au coût de la vie est toutefois autorisée, conformément à l'article 1728*bis* du Code civil, pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la présente loi.

Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur. Elle prend cours au plus tôt à la date à laquelle la prorogation prend cours.

Art. 7

L'article 1728*quater* du Code civil est applicable à toute augmentation du loyer excédant les limites autorisées par l'article 1728*bis* du même code, lorsque cette augmentation a pris cours à une date postérieure au 31 août 1989, même si elle résulte d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur par le preneur resté dans les lieux.

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de verhoging verantwoord is door een overeenkomstige verbetering van het gehuurde goed, waarvan de kosten worden gedragen door de verhuurder.

Art. 8

Voor de nieuwe overeenkomsten kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed niet ten laste van de huurder worden gelegd.

Art. 9

Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van deze titel van dwingend recht.

Art. 10

Artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de vorderingen gegrond op de bepalingen van deze titel.

Art. 11

De bepalingen van deze titel treden in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* worden bekendgemaakt.

TITRE II

Kadastrale perekwatie

Art. 12

In artikel 45, § 4, van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, gewijzigd bij artikel 37 van de wet van 27 december 1984, wordt de vermelding « 1 januari 1991 » vervangen door de vermelding « 1 januari 1992 ».

L'alinéa premier n'est pas applicable lorsque l'augmentation du loyer est justifiée par une amélioration correspondante du bien loué, dont le coût est supporté par le bailleur.

Art. 8

Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

Art. 9

A l'exception de l'article 3, les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 10

L'article 1344*bis* du Code judiciaire est applicable à toute demande fondée sur les dispositions du présent titre.

Art. 11

Les dispositions du présent titre entrent en vigueur le jour de leur publication au *Moniteur belge*.

TITRE II

Péréquation cadastrale

Art. 12

Dans l'article 45, § 4, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière, modifié par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984, la date du « 1^{er} janvier 1991 » est remplacée par la date du « 1^{er} janvier 1992 ».

Gegeven te Brussel, 5 december 1989.

BOUDEWIJN.

Van Koningswege:

De Minister van Justitie,

M. WATHELET.

De Minister van Economische Zaken en het Plan,

W. CLAES.

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT.

Donné à Bruxelles, le 5 décembre 1989.

BAUDOUIN.

Par le Roi:

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET.

Le Ministre des Affaires économiques et du Plan,

W. CLAES.

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT.

**VOORONTWERP VAN WET
VOORGESTELD AAN DE RAAD VAN STATE**

TITEL I

Bescherming van de huurder

Artikel 1

Deze titel is van toepassing op de huurovereenkomsten en op alle andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient of van een onroerend goed waar de zetel gevestigd is van of waar de activiteiten worden uitgeoefend van een vereniging zonder winstoogmerk die een opdracht vervult van algemeen belang op sociaal, cultureel of menslievend gebied of van een instelling van openbaar nut die onderworpen zijn aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de vereniging zonder winstoogmerk en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend.

Deze titel is evenwel niet van toepassing op de handelshuurovereenkomsten.

Art. 2

De huurovereenkomsten die voor 1 januari 1991 vervallen of eindigen door opzegging van de huur aan de huurder, worden met één jaar verlengd.

De gevolgen van de opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet en van die welke vóór 1 januari 1991 zijn betekend, worden geschorst gedurende de toepassing van deze wet.

De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van de verkrijger van het onroerend goed.

Art. 3

De huurder kan evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken.

Behoudens overeenstemming tussen de partijen moet de huurder in dat geval een termijn van ten minste drie maanden in acht nemen. Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn welke de huurder in acht moet nemen, verminderd tot een maand, zonder dat deze de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst kan te boven gaan.

Art. 4

§ 1. De verhuurder of de verkrijger van het verhuurde goed kan evenwel de verlengde overeenkomst beëindigen met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden:

a) indien hij het inzicht heeft, en daarvan schriftelijk aan de huurder kennis geeft, om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed te bewonen, of het op dezelfde wijze te doen bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen

**AVANT-PROJET DE LOI
SOU MIS AU CONSEIL D'ETAT**

TITRE I^{er}

Protection du preneur

Article 1^{er}

Le présent titre est applicable aux baux et à tout autre contrat à titre onéreux concédant la jouissance d'un logement qui constitue la résidence principale du preneur ou d'un immeuble qui constitue le siège, ou qui est affecté aux activités, d'une association sans but lucratif remplissant une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique, ou d'un établissement d'utilité publique, régis par la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique.

Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux commerciaux.

Art. 2

Les contrats qui, avant le 1^{er} janvier 1991, viennent à échéance ou prennent fin par l'effet d'un congé donné au preneur, sont prorogés d'un an.

Les préavis en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ceux qui seraient notifiés avant le 1^{er} janvier 1991 voient leurs effets suspendus durant l'application de la présente loi.

Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de l'acquéreur de l'immeuble.

Art. 3

Le preneur peut toutefois renoncer au bénéfice de la prorogation ou y mettre fin.

A défaut d'accord entre les parties, le délai à observer par le preneur dans ce cas est de trois mois au moins. En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai à observer par le preneur est réduit à un mois sans qu'il puisse être supérieur à la moitié de la durée du contrat restant à couvrir.

Art. 4

§ 1^{er}. Le bailleur ou l'acquéreur du bien loué peut toutefois mettre fin au contrat prorogé en observant un délai de six mois au moins:

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 men-

men kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad; dit geschrift vermeldt de identiteit van de persoon die het onroerend goed zal bewonen;

b) indien hij door mededeling aan de huurder van de hem toegekende bouwvergunning, van een omstandig bestek of van een aannemingsovereenkomst zijn wil bewijst om het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren; hij bewijst bovendien dat deze werken overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het door de huurder bewoonde bewoonbare gedeelte betreffen, en dat de kosten ervan drie jaar huur te boven gaan.

§ 2. Voor de overeenkomsten die eindigen binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de inwerkingtreding van deze wet, wordt de termijn bedoeld in paragraaf 1 verminderd tot twee maanden, zonder dat deze de helft van de overblijvende duur van de overeenkomst kan te boven gaan.

§ 3. Het moet worden betrokken binnen drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder; het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend worden bewoond.

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

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

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

Art. 5

§ 1. Aan het recht om, in geval van grove tekortkomingen aan haar verplichtingen van één van de partijen, de ontbinding van de overeenkomst te vragen, wordt geen afbreuk gedaan.

§ 2. deze wet laat de toepassing van artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

Art. 6

De aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is binnen de perken van de wet toegestaan voor de schriftelijke overeenkomsten die krachtens deze wet worden verlengd, ook al is die aanpassing niet bedongen.

De aanpassing moet door de verhuurder worden gevraagd. Zij gaat ten vroegste in op de dag waarop de verlenging aanvangt, en is van toepassing tot bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

Art. 7

Artikel 1728*quater* van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de huurder die, hoewel hij het goed blijft bewonen, na 31 augustus 1989 een verhoging van de huurprijs heeft betaald,

tionne l'identité de la personne qui occupera le bien;

b) s'il établit, par la communication au preneur du permis de bâtir qui lui a été octroyé ou d'un devis détaillé ou d'un contrat d'entreprise, sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie; il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux, qu'ils affectent le corps du logement occupé par le preneur, et que leur coût dépasse trois années de loyer.

§ 2. En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai visé au paragraphe 1^{er} est réduit à deux mois, sans qu'il puisse être supérieur à la moitié de la durée du contrat restant à courir.

§ 3. L'occupation 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 doivent être commencés dans les trois mois et être terminés dans les dix-huit mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur.

§ 4. Lorsque le bailleur ou l'acquéreur, 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 au moins 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.

Art. 5

§ 1^{er}. Il n'est pas porté atteinte au droit de demander la résolution du contrat en cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations.

§ 2. La présente loi ne porte pas préjudice à l'application de l'article 1759*bis* du Code civil.

Art. 6

L'adaptation du loyer au coût de la vie est autorisée, dans les limites de la loi, pour les contrats écrits venant à expiration et prorogés en vertu de la présente loi, même si elle n'a pas été convenue.

Cette adaptation doit être demandée par le bailleur. Elle prend cours au plus tôt à la date à laquelle la prorogation prend cours, et s'applique jusqu'à l'expiration du contrat.

Art. 7

L'article 1728*quater* du Code civil est applicable au preneur qui, après le 31 août 1989, tout en restant dans les lieux, a payé une augmentation de loyer qui excède l'adaptation prévue à l'article

die de aanpassing voorgeschreven in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek te boven gaat, zelfs indien deze verhoging voortvloeit uit een nieuwe overeenkomst al dan niet met dezelfde verhuurder aangegaan, tenzij deze is gerechtvaardigd door een overeenstemmende verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed die op kosten van de verhuurder is geschied.

Art. 8

§ 1. Voor de nieuwe overeenkomsten kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed niet ten laste van de huurder worden gelegd.

§ 2. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met paragraaf 1 zijn van rechtswege nietig.

Art. 9

De bepalingen van deze titel zijn van dwingend recht.

Art. 10

Artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de vorderingen gegrond op de bepalingen van deze titel.

Art. 11

De bepalingen van deze titel treden in werking op de eerste dag van de maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgische Staatsblad* zijn bekendgemaakt.

TITEL II

Kadastrale perekwatie

Art. 12

In artikel 45, § 4, van de wet van 19 juli 1979 houdende wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, op het stuk van onroerende fiscaliteit, gewijzigd bij artikel 37 van de wet van 27 december 1984, wordt de vermelding « 1 januari 1991 » vervangen door de vermelding « 1 januari 1992 ».

1728*bis* du Code civil, même si cette augmentation résulte d'un nouveau bail, conclu ou non avec le même bailleur, à moins qu'elle ne soit justifiée par une amélioration correspondante de l'état général du bien loué, réalisée aux frais du bailleur.

Art. 8

§ 1^{er}. Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

§ 2. Les stipulations contractuelles contraires au paragraphe 1^{er} sont nulles de plein droit.

Art. 9

Les dispositions du présent titre sont impératives.

Art. 10

L'article 1344*bis* du Code judiciaire est applicable à toute demande fondée sur les dispositions du présent titre.

Art. 11

Les dispositions du présent titre entrent en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel elles auront été publiées au *Moniteur belge*.

TITRE II

Péréquation cadastrale

Art. 12

Dans l'article 45, § 4, de la loi du 19 juillet 1979 modifiant le Code des impôts sur les revenus et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en matière de fiscalité immobilière, modifié par l'article 37 de la loi du 27 décembre 1984, la date du « 1^{er} janvier 1991 » est remplacée par la date du « 1^{er} janvier 1992 ».

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 6 november 1989 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Middenstand verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet « op de bescherming van de gezinswoning », heeft op 17 november 1989 het volgend advies gegeven:

Binnen de korte termijn die hem is toegemeten, moet de Raad van State zich bepalen tot het maken van de volgende opmerkingen.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP

Opschrift

De ontworpen wet heeft volgens haar opschrift betrekking « op de bescherming van de gezinswoning » (1). Dit opschrift stemt slechts overeen met een gedeelte van de inhoud van de ontworpen wet, die in twee titels is ingedeeld. Titel I, met als opschrift « bescherming van de huurder », bevat elf artikelen. Uit artikel 1 blijkt evenwel dat niet alleen de woning, welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt beschermd, maar ook de zetel of het lokaal waar de activiteiten worden uitgeoefend van sommige verenigingen zonder winstoogmerk of instellingen van openbaar nut.

Vorgesteld wordt het opschrift als volgt te redigeren:

« Ontwerp van wet tot bescherming van de huurder. »

Bepalend gedeelte

Artikel 1

Artikel 1 heeft onder meer betrekking op alle instellingen van openbaar nut zonder dat wordt gepreciseerd of zij, zoals de verenigingen zonder winstoogmerk, een opdracht van algemeen belang moeten vervullen, op sociaal, cultureel of menslievend gebied.

In de memorie van toelichting wordt geen enkele verantwoording verstrekt voor dit verschil tussen de instellingen van openbaar nut, die in het algemeen worden vermeld, en de verenigingen zonder winstoogmerk die een opdracht van algemeen belang moeten vervullen willen zij aanspraak kunnen maken op de bescherming van de wet.

Het zou dienstig zijn dat de Regering, op zijn minst in de memorie van toelichting, de reden van dat verschil nader verklaart.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Classes moyennes, le 6 novembre 1989, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi « relative à la protection du logement familial », a donné le 17 novembre 1989 l'avis suivant:

Dans le bref délai qui lui est imparti, le Conseil d'Etat doit se limiter à formuler les observations suivantes.

EXAMEN DU PROJET

Intitulé

Selon son intitulé, la loi projetée est « relative à la protection du logement familial ». (1) Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisée en deux titres. Le titre I^{er}, intitulé « protection du preneur », comporte onze articles. Mais il résulte de l'article 1^{er} que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou d'établissements d'utilité publique.

Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit:

« Projet de loi relative à la protection du locataire. »

Dispositif

Article 1^{er}

L'article 1^{er} vise notamment tous les établissements d'utilité publique, sans préciser s'ils doivent, au même titre que les associations sans but lucratif, remplir une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique.

L'exposé des motifs ne fournit aucune justification de cette différence entre les établissements d'utilité publique visés en général et les associations sans but lucratif qui doivent remplir une mission d'intérêt général pour bénéficier de la protection de la loi.

Il conviendrait que, tout au moins dans l'exposé des motifs, le Gouvernement s'explique sur cette différence.

(1) In de Franse tekst van het ontwerp zou het adjectief « relatif » in het vrouwelijk moeten staan, aangezien het betrekking heeft op de wet.

Artikel 1, eerste lid, dient als volgt te worden gesteld:

« Artikel 1. — De bescherming van deze titel genieten de huur-overeenkomsten of andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte van zo'n onroerend goed, wanneer het goed moet dienen:

1° ofwel als woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient;

2° ofwel voor het vestigen van de zetel of het uitoefenen van de activiteiten van een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut... »

In het tweede lid zou het wenselijk zijn « ... en de pachten » toe te voegen.

Art. 2

In het tweede lid van hetzelfde artikel worden zolang de toepassing van de ontworpen wet duurt de gevolgen van de « opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet » geschorst alsmede de gevolgen van « die welke voor 1 januari 1991 zijn betekend ». In dit lid komen twee problemen aan de orde. Allereerst heeft het lid betrekking op de lopende opzeggingen, gelet op het feit dat de bepalingen van titel I, volgens het ontworpen artikel 11, in werking treden op de eerste dag van de maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* zijn bekendgemaakt.

De opzeggingen gedaan tegen 31 december 1989 kunnen pas worden geschorst als gelet op het voormelde artikel 11 de ontworpen wet uiterlijk op 30 november 1989 wordt bekendgemaakt, wat praktisch onmogelijk is.

Volgens de gemachtigde ambtenaar is de Regering erop uit om zoveel mogelijk huurders te beschermen. De enige oplossing bestaat er bijgevolg in als datum van inwerkingtreding van de ontworpen wet de dag van bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* te bepalen.

Het tweede probleem betreft de laatste woorden van het tweede lid van artikel 2. De bedoeling van de Regering zoals zij wordt uitgedrukt in de memorie van toelichting en inzonderheid in de commentaar die aan artikel 2, tweede lid, wordt gewijd (memorie van toelichting, blz. 4) wordt met de woorden « gedurende de toepassing van deze wet » niet weergegeven.

De Regering behoort de toepassingsduur van deze wet nader te bepalen.

Artikel 2, derde lid, zou beter als volgt worden geredigeerd:

« De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed onder bezwarende titel of om niet verkrijgt. »

Art. 3

Artikel 3, eerste lid, eerste volzin, zou beter als volgt worden geredigeerd:

« De huurder kan afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken, mits hij, behoudens overeenstemming tussen de partijen, ten minste drie maanden van te voren bij een ter post aangetekende brief van zijn bedoeling kennis geeft aan de verhuurder of de verkrijger. »

Il y a lieu de rédiger l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, comme suit:

« Article 1^{er}. — Sont soumis à la protection du présent titre, les baux ou autres contrats à titre onéreux attribuant la jouissance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie d'un tel immeuble, lorsque les lieux doivent servir:

1° soit de logement au preneur à titre de résidence principale;

2° soit à l'établissement du siège ou à l'exercice d'activités d'une association sans but lucratif ou d'un établissement d'utilité publique... »

A l'alinéa 2, il conviendrait d'ajouter « ... et aux baux à ferme ».

Art. 2

L'alinéa 2 du même article suspend pour la durée d'application de la loi en projet les effets des « préavis en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi » et de « ceux qui seraient notifiés avant le 1^{er} janvier 1991 ». Cet alinéa pose deux problèmes. Tout d'abord, il vise les préavis en cours, compte tenu de ce que, selon l'article 11 en projet, les dispositions du titre I^{er} entrent en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel elles auront été publiées au *Moniteur belge*.

Pour que les congés donnés pour le 31 décembre 1989 soient suspendus, il faudrait, compte tenu de l'article 11 précité, que la loi en projet soit publiée au plus tard le 30 novembre 1989, ce qui est matériellement impossible.

Selon le fonctionnaire délégué, le désir du Gouvernement est de protéger le plus grand nombre possible de locataires. La seule solution est, dès lors, de fixer la date d'entrée en vigueur de la loi en projet au jour de la publication au *Moniteur belge*.

Le second problème concerne les derniers mots du deuxième alinéa de l'article 2. Ces mots « durant l'application de la présente loi » ne traduisent pas l'intention du Gouvernement telle qu'elle est exprimée dans l'exposé des motifs et, spécialement, dans le commentaire consacré à l'article 2, alinéa 2 (exposé des motifs, p. 4).

Il faudrait que le Gouvernement précise la durée d'application de la présente loi.

L'article 2, alinéa 3, serait mieux rédigé comme suit:

« Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué. »

Art. 3

L'alinéa 3, alinéa 1^{er}, première phrase, serait mieux rédigé comme suit:

« Le preneur peut renoncer à la prorogation ou y mettre fin à la condition, sauf accord des parties, de notifier son intention par lettre recommandée à la poste au bailleur ou à l'acquéreur au moins trois mois à l'avance. »

Artikel 3, tweede lid, tweede volzin, voorziet in een bijzondere regel voor de overeenkomsten die verstrijken binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de ontworpen wet.

Naar de gemachtigde ambtenaar heeft verklaard, zou de termijn van vijftien dagen na de inwerkingtreding van de wet acht dagen bedragen ingevolge deze bepaling. Hij zou één maand bedragen indien de overblijvende duur van de overeenkomst, bijvoorbeeld, twee en een halve maand bedraagt.

De volgende tekst zou de bedoeling van de stellers van het ontwerp voor het tweede lid, tweede volzin, dat het tweede lid van artikel 3 wordt, beter weergeven:

« Wat de overeenkomsten betreft die verstrijken binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van deze wet, is de termijn gelijk aan de helft van de overblijvende looptijd van de overeenkomst, zonder dat de termijn meer dan één maand mag bedragen. »

Art. 4

Paragraaf 1

Ter wille van de duidelijkheid en de volledigheid zou het aangegeven zijn de inleidende volzin als volgt te redigeren:

« Artikel 4. — § 1. Tijdens de verlenging kan de verhuurder of de verkrijger, wanneer hij ten minste zes maanden van tevoren bij een ter post aangetekende brief van zijn bedoeling kennis geeft aan de huurder, de overeenkomst verbreken in de gevallen en onder de omstandigheden die hierna zijn bepaald: »

a)

Om te voorkomen dat de tekst twee volzinnen bevat, wordt voorgesteld de bepaling onder a) als volgt te redigeren:

« a) indien, met vermelding van de identiteit van de persoon die het verhuurde goed zal bewonen, aan de huurder schriftelijk kennis heeft gegeven van zijn bedoeling om dat goed persoonlijk en werkelijk te bewonen, of het op dezelfde wijze te laten bewonen... tweede graad; »

b)

Volgens het ontworpen artikel 4, § 1, b, kan de verhuurder de verlengde overeenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden wanneer hij aantoonst dat hij het verhuurde gebouw wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en de waarde van die werkzaamheden drie jaar huur te boven gaat. Hij kan die bedoeling bewijzen door onder meer een omstandig bestek of een aannemingsovereenkomst over te leggen.

Zullen de kleine of middelgrote eigenaars waarschijnlijk geen baat kunnen vinden bij die afwijking van de wettelijke bescherming, de vastgoedmaatschappijen of de projectbureaus daarentegen zullen vanwege hun blijvende contacten met aannemers, gemakkelijk een van die twee bewijsstukken kunnen overleggen, zelfs indien ze niet de bedoeling hebben de in het bestek of in de overeenkomst beschreven werkzaamheden uit te voeren.

Natuurlijk zal de eigenaar die de werken niet tot stand brengt onder de bepaalde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, volgens § 4, van hetzelfde artikel wel een schadevergoeding moe-

L'article 3, alinéa 2, deuxième phrase, établit une règle particulière pour les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à dater de l'entrée en vigueur de la loi en projet.

Selon les explications fournies par le fonctionnaire délégué, le délai de quinze jours après l'entrée en vigueur de la loi serait de huit jours par application de cette disposition. Il serait d'un mois si la durée restant à courir est, par exemple, de deux mois et demi.

Le texte suivant traduirait mieux l'intention des auteurs du projet pour l'alinéa 2, deuxième phrase, qui deviendrait l'alinéa 2 de l'article 3:

« En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai est égal à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à un mois. »

Art. 4

Paragraphe 1^{er}

Afin que le texte soit plus clair et plus complet, il conviendrait de rédiger la phrase introductive comme suit:

« Article 4. — § 1^{er}. Pendant la prorogation, le bailleur ou l'acquéreur peut, en notifiant au preneur par lettre recommandée à la poste son intention, au moins six mois à l'avance, résilier le contrat dans les cas et aux conditions ci-après: »

a)

Pour éviter que le texte contienne deux phrases, il est proposé de rédiger la disposition sous a) comme suit:

« a) s'il a notifié par écrit au preneur en mentionnant l'identité de la personne qui occupera le bien loué, son intention d'occuper le bien ... deuxième degré; »

b)

Suivant l'article 4, § 1^{er}, b, en projet, le bailleur peut mettre fin au contrat prorogé en donnant un préavis de six mois au moins lorsqu'il établit sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble donné en location, et que la valeur de ces travaux dépasse trois années de loyer. Il peut prouver cette intention en produisant notamment un devis détaillé ou un contrat d'entreprise.

Si les petits ou moyens propriétaires ne pourront pas vraisemblablement se prévaloir de cette dérogation au système de protection légal, au contraire, les sociétés immobilières ou de promotion immobilière pourront aisément, en raison de leurs contacts permanents avec des entrepreneurs, produire l'un de ces deux éléments de preuve, même si elles n'ont pas l'intention d'exécuter les travaux décrits dans le devis ou le contrat.

Certes, le propriétaire qui ne réalise pas les travaux dans les conditions et délais prévus devra payer, suivant le § 4 du même article, une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Tou-

ten betalen die gelijk is aan achttien maanden huur. Er zijn evenwel gronden om te geloven dat zo'n schadeloosstelling denkbeeldig is. Meestal zal de huurder een geding moeten aanspannen om betaling van de wettelijke vergoeding te verkrijgen. Men kan vermoeden dat hij van zo'n geding zal afzien, te meer daar datgene wat de huurder verwacht niet is dat hij een schadeloosstelling krijgt, maar wel dat hij in het bewoonde goed mag blijven.

Daaruit volgt dat de ontworpen tekst niet alleen discriminatie kan teweegbrengen onder de eigenaars, maar vooral de huurder de bescherming ontnemt die de wetgever hem probeert te bieden.

De tekst van § 2, *b*, moet worden herzien om de gestelde voorwaarden strenger te maken en beter controleerbaar door de huurder.

Er is geen sanctie vermeld voor het geval dat de in punt *b*) bepaalde kennisgeving onregelmatig is. Logischerwijze is die straf de nietigheid van de kennisgeving, aangezien de eigenaar geen bewijs heeft geleverd van het bestaan van de voorwaarden om de afwijking te krijgen. Maar de eigenaar zou een nieuwe kennisgeving kunnen sturen die wel in overeenstemming is met de wettelijke voorschriften. In dat geval zou de termijn van zes maanden pas ingaan vanaf die tweede kennisgeving.

Paragraaf 2

Bij § 2, van artikel 4 rijst hetzelfde probleem als bij het tweede lid van artikel 3; deze paragraaf moet dus op dezelfde manier worden gewijzigd.

Er zij verwezen naar het voorstel dat voor artikel 3 is gedaan.

Paragraaf 4

Indien het goed niet wordt bewoond of de werkzaamheden niet worden uitgevoerd onder de gestelde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, heeft de huurder recht op een vergoeding die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur, tenzij de verhuurder het bewijs levert van « buitengewone omstandigheden ».

Die woorden « buitengewone omstandigheden » zijn zeer vaag. Ze dienen nader te worden bepaald of er moeten in de memorie van toelichting voorbeelden van worden gegeven.

Bovendien zou het maximale bedrag van de vergoeding moeten worden opgegeven, om te voorkomen dat aan de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid wordt verleend.

Art. 5

Dat artikel zou niet in twee paragrafen maar in twee leden moeten worden verdeeld. In de Franse tekst van het eerste lid moet het woord « résolution » worden vervangen door het woord « résiliation ».

De Nederlandse tekst van dat eerste lid zou beter als volgt worden gesteld: « Aan het recht om bij grove veronachtzaming van de verplichtingen door een van de partijen, ... (voorts zoals in het ontwerp).

Art. 6

Eerste lid

Er is sprake van de schriftelijke overeenkomsten maar niet van de mondelinge overeenkomsten. Er is geen reden voor dat onderscheid tussen beide soorten van overeenkomst en er wordt in de memorie van toelichting geen uitleg over gegeven.

tefois, on est en droit de penser qu'une telle compensation est illusoire. Il faudra, le plus souvent, que le locataire introduise une procédure pour obtenir paiement de l'indemnité légale. On peut penser qu'il renoncera à une telle procédure, d'autant plus que ce que le locataire attend, c'est de pouvoir rester dans les lieux occupés et non d'obtenir une indemnisation.

Il en résulte que le texte en projet non seulement est de nature à créer une discrimination entre propriétaires, mais surtout prive le locataire de la protection que le législateur entend lui assurer.

Il faut revoir le texte du § 2, *b*, pour rendre les conditions requises plus sévères et mieux vérifiables par le locataire.

La sanction de l'irrégularité de la notification prévue au *b*) n'est pas mentionnée. Logiquement, cette sanction est la nullité de la notification, puisque le propriétaire n'a pas prouvé l'existence des conditions requises pour bénéficier de la dérogation. Mais le propriétaire pourrait envoyer une nouvelle notification conforme aux prescriptions légales. Dans ce cas, le délai de six mois ne commencerait à courir qu'à partir de cette seconde notification.

Paragraphe 2

Le § 2 de l'article 4 pose le même problème que l'alinéa 2 de l'article 3 et doit donc être modifié de la même façon.

Il y a lieu de se reporter à la proposition faite au sujet de l'article 3.

Paragraphe 4

En cas de non-occupation ou d'inexécution des travaux dans les conditions et délais prévus, le preneur a droit à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer, à moins que le bailleur ne justifie d'une « circonstance exceptionnelle ».

Ces mots « circonstance exceptionnelle » sont très vagues. Il conviendrait de les préciser ou d'en donner des exemples dans l'exposé des motifs.

Par ailleurs, pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faudrait mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Art. 5

Cet article ne devrait pas être divisé en deux paragraphes, mais en deux alinéas et, dans le texte français de l'alinéa 1^{er}, le mot « résolution » doit être remplacé par le mot « résiliation ».

Le texte néerlandais du même alinéa serait mieux rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Art. 6

Alinéa 1^{er}

Il y est question des contrats écrits et non pas des contrats verbaux. Cette différence entre ces deux formes de contrats ne se justifie pas et n'est pas expliquée dans l'exposé des motifs.

Het is aangewezen om te bepalen dat de in dit lid neergelegde regel zowel op de mondelinge als op de schriftelijke overeenkomsten van toepassing is.

De woorden « binnen de perken van de wet » zijn te vaag en dienen te worden vervangen door de woorden « overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek ». Bovendien moeten de woorden « aan de kosten van levensonderhoud » vervallen.

Ten slotte zij opgemerkt dat de woorden « venant à expiration » in het Nederlands niet voorkomen.

Tweede lid

Om alle onduidelijkheid weg te nemen zou het begin van het tweede lid als volgt moeten worden geredigeerd:

« Deze aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd.

De woorden « en is van toepassing tot bij de beëindiging van de huurovereenkomst » zijn ook onduidelijk.

Tenzij de stellers van het ontwerp hun bedoeling duidelijker maken, zouden die woorden moeten vervallen, zodat het lid eindigt met de woorden « waarop de verlenging aanvangt ».

Tenslotte zouden de woorden « ten vroegste » moeten worden vervangen door de woorden « op zijn vroegst ».

Art. 7

1. Artikel 7 voorziet in terugwerkende kracht tot 31 augustus 1989. De terugwerkende kracht is in principe niet aan te bevelen (zie in dat verband artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek). Ze is slechts gerechtvaardigd in buitengewone omstandigheden, die in dit geval aanwezig lijken te zijn.

De terugwerking is in de ontworpen tekst gebonden aan de voorwaarde dat de betaling na 31 augustus 1989 is verricht. In de tekst kan bijgevolg elke verhoging die tevoren is ingegaan worden bedoeld.

2. De zinsnede « tenzij deze is gerechtvaardigd door een overeenstemmende verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed » is overigens te vaag geformuleerd; de rechter die een geschil zal moeten beslechten, zou moeilijkheden kunnen ondervinden bij de interpretatie van het begrip « overeenstemmende verbetering ».

In de ontworpen tekst zou derhalve het minimumbedrag van de verbeteringskosten, op grond waarvan een afwijking van de in het eerste lid gestelde regel kan worden gerechtvaardigd, moeten worden vastgesteld.

3. Om te vermijden dat eigenaars zouden proberen de bepaling van artikel 7, eerste lid, te ontduiken, zou moeten worden bepaald dat aan de huurder geen zwaardere verplichtingen kunnen worden opgelegd, onder meer inzake grote herstellingswerken.

Onder voorbehoud van de vorenstaande opmerking, wordt voorgesteld artikel 7 als volgt te redigeren:

« Artikel 7. — Artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op elke verhoging van de huurprijs die de door artikel 1728bis van hetzelfde wetboek toegestane grenzen te buiten gaat, wanneer deze verhoging is ingegaan na 31 augustus 1989, zelfs wanneer zij voortvloeit uit een nieuwe overeenkomst die al of niet met dezelfde verhuurder is aangegaan.

Il conviendrait de prévoir que la règle qui y est inscrite s'applique aussi bien aux baux verbaux qu'aux baux écrits.

Les mots « dans les limites de la loi » sont trop vagues. Il faut les remplacer par les mots « conformément à l'article 1728bis du Code civil ». En outre, les mots « au coût de la vie » doivent être omis.

Enfin, il convient de signaler que les mots « venant à expiration », ne figurent pas dans le texte néerlandais de l'article.

Alinéa 2

Pour éviter toute équivoque, le début de l'alinéa 2 devrait être rédigé comme suit:

« Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur.

Les mots « et s'applique jusqu'à l'expiration du contrat » sont équivoques.

A moins que les auteurs du projet ne précisent davantage leur intention, il faudrait omettre ces mots, l'alinéa se terminant, dès lors, par les mots « à laquelle la prorogation prend cours ».

Dans le texte néerlandais, les mots « ten vroegste » devraient être remplacés par l'expression « op zijn vroegst ».

Art. 7

1. L'article 7 prévoit un effet rétroactif au 31 août 1989. La rétroactivité n'est pas recommandable en principe (voyez, à cet égard, l'article 2 du Code civil). Elle ne peut se justifier qu'en raison de circonstances exceptionnelles qui semblent exister en l'espèce.

La rétroactivité est liée, dans le texte en projet, au paiement effectué après le 31 août 1989. Le texte est susceptible, par conséquent, de viser toute augmentation ayant pris cours antérieurement.

2. Par ailleurs, les termes « à moins qu'elle ne soit justifiée par une amélioration correspondante de l'état général du bien loué » sont trop imprécis; le juge qui sera appelé à trancher un litige pourrait rencontrer des difficultés d'interprétation de la notion « amélioration correspondante ».

Il faudrait, dès lors, fixer dans le texte en projet le montant minimum du coût des améliorations justifiant qu'il soit dérogé à la règle de l'alinéa 1^{er}.

3. Pour éviter que des propriétaires ne soient tentés de tourner la disposition de l'article 7, alinéa 1^{er}, il serait nécessaire de prévoir que les obligations du locataire, notamment, en matière de travaux de grosses réparations, ne peuvent être aggravées.

Sous réserve de l'observation qui précède, il est proposé de rédiger l'article 7 comme suit:

« Article 7. — L'article 1728quater du Code civil est applicable à toute augmentation du loyer excédant les limites autorisées par l'article 1728bis du même code, lorsque cette augmentation a pris cours à une date postérieure au 31 août 1989, même si elle résulte d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur.

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs wordt gerechtvaardigd door verbetering aan het onroerend goed, voor zover de kosten van die verbetering, die door de verhuurder worden gedragen, ... maand(en) opgeslagen huur bedragen.»

Art. 8

Volgens het ontworpen artikel 8, § 1, kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed, voor de nieuwe overeenkomsten niet ten laste van de huurder worden gelegd.

In tegenstelling met de overige artikelen van de ontworpen wet, die tegelijk zijn en slechts op sommige huurovereenkomsten doelen, is het ontworpen artikel 8 een bepaling die niet beperkt is in de tijd en die geldt voor alle huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van de wet worden aangegaan.

In paragraaf 2 wordt bepaald welke sanctie op overtreding van die verbodsbepaling staat; vastgelegd wordt dat de clausules die strijdig zijn met het voorschrift van paragraaf 1 van rechtswege nietig zijn.

De sanctie lijkt overbodig. Volgens artikel 9 van het ontwerp zijn alle bepalingen van de ontworpen wet immers van dwingend recht, hetgeen betekent dat de contractuele bepalingen die strijdig zijn met de wet, nietig zijn. Het is dan ook beter af te zien van de sanctie dat de strijdige bepalingen van rechtswege nietig zijn, teneer daar het om een omstrede sanctie gaat.

Art. 9

Artikel 9 zou als volgt gesteld moeten worden:

« Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van de wet van dwingend recht. »

Art. 11

Zoals gezegd is in artikel 2, zou het beter zijn te bepalen dat de wet in werking treedt op de dag dat ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, met dien verstande dat die bekendmaking moet geschieden voor eind december 1989.

De kamer was samengesteld uit:

De heer J.-J. STRYCKMANS, kamervoorzitter,
De heren C.-L. CLOSSET en J.-C. GEUS, staatsraden,
Mevr. J. GIELISSEN, toegevoegd griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.-J. STRYCKMANS.

Het verslag werd uitgebracht door de heer A. MERCENIER, eerste auditeur.

De Griffier,
J. GIELISSEN.

De Voorzitter,
J.-J. STRYCKMANS.

L'alinéa 1^{er} n'est pas applicable lorsque l'augmentation du loyer est justifiée par des améliorations du bien immobilier pour autant que le coût de ces améliorations, supporté par le bailleur, se monte à ... mois du loyer augmenté.»

Art. 8

Suivant l'article 8, § 1^{er}, en projet, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

A la différence des autres articles de la loi en projet qui sont temporaires et ne visent que certains baux, l'article 8 en projet est une disposition qui n'est pas limitée dans le temps et qui s'applique à tous les contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur de la loi.

La sanction de cette interdiction est prévue dans le paragraphe 2; c'est la nullité de plein droit des clauses contraires à la prescription du paragraphe 1^{er}.

Cette sanction paraît superflue. En effet, suivant l'article 9 du projet, toutes les dispositions de la loi en projet sont impératives, ce qui implique que les clauses contractuelles contraires aux dispositions de la loi sont nulles. Il vaut mieux, dès lors, renoncer à la sanction de la nullité de plein droit, d'autant plus qu'elle est controversée.

Art. 9

L'article 9 devrait être rédigé comme suit:

« A l'exception de l'article 3, les dispositions de la loi sont impératives. »

Art. 11

Comme il a été dit à l'article 2, il vaut mieux prévoir que la loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, étant entendu que cette publication doit intervenir avant la fin du mois de décembre 1989.

La chambre était composée de:

M. J.-J. STRYCKMANS, président de chambre,
MM. C.-L. CLOSSET et J.-C. GEUS, conseillers d'Etat,
Mme J. GIELISSEN, greffier assumé.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.

Le rapport a été présenté par M. A. MERCENIER, premier auditeur.

Le Greffier,
J. GIELISSEN.

Le Président,
J.-J. STRYCKMANS.

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 1
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 1
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

11 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENT VAN
de Heer VAES en Mevr. AELVOET**

ART. 1

Het eerste streepje van dit artikel aan te vullen met de volgende bepaling:

"een student wordt geacht zijn hoofdverblijfplaats te hebben in een kamer of een woning, wanneer die voor tien maanden of per jaar wordt gehuurd."

Justification

La preuve traditionnelle de la résidence "principale" étant l'inscription au registre de population, de nombreux étudiants ne seraient pas protégés contre des hausses abusives de loyer, car ils ne sont pas souvent inscrits sur ces registres de population. Or, il y a plus ou moins 15.000 logements étudiants à Bruxelles, qui font également l'objet de fortes pressions à la hausse des loyers (voir aussi cas de Namur).

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

11 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. VAES et Mme AELVOET**

ART. 1er

Au premier alinéa de cet article, compléter le premier tiret par la disposition suivante:

"un étudiant est présumé avoir sa résidence principale dans une chambre ou un logement loué pour 10 mois ou à l'année."

**J.-F. VAES
M. AELVOET.**

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 2
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 2
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

11 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENT VAN
de Heer VAES en Mevr. AELVOET**

ART. 2

Het laatste lid van dit artikel aan te vullen met de woorden "of die reeds over een huurovereenkomst of een verhuurbelofte beschikt".

Justification :

Il apparaît en effet que certains propriétaires passent déjà des contrats ou promesses de location sur un logement, avant même la fin du bail ou la fin du délai de préavis du preneur existant. L'esprit du projet de loi veut clairement protéger d'abord le locataire occupant, et non les candidats locataires qui eux, précisément, ont accepté des loyers plus élevés.

**J.-F. VAES
M. AELVOET.**

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

11 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. VAES et Mme AELVOET**

ART. 2

Compléter le dernier alinéa de cet article par les mots: "ou dispose d'un contrat ou d'une promesse de location sur le bien visé".

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 3
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 3
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

11 december 1989

**Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.**

**AMENDEMENTEN VAN
de Heer VAES en Mevr. AELVOET**

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

11 décembre 1989

**Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.**

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR
M. VAES et Mme AELVOET**

ART. 4

In § 1, a, van dit artikel te doen vervallen de woorden "door zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de tweede graad".

Justification

Le motif d'occupation "personnelle" est ici étendu au-delà de son sens logique, sachant qu'il est rare que l'on investisse dans un logement pour y assurer le logement de sa famille éloignée.

B) In § 1, b, van dit artikel de woorden "hij bewijst bovendien... van de goederen" te vervangen door de woorden "hij bewijst bovendien dat er voor de werken, indien zij de bestemming van de woning wijzigen, een bouwvergunning verleend is".

Justification

Les plans d'aménagement ne sont pas toujours suffisamment précis quant aux affectations autorisées ou interdites. Si l'on veut, en tout cas dans le cadre de cette loi temporaire, protéger les locataires occupants, il faut éviter de rendre possible leur expulsion sur base de prescriptions urbanistiques prêtant à interprétation (Il faut en outre préciser dans le commentaire de la loi, que l'affectation en hôtel ou en motel ne peut pas être considéré comme logement). L'existence d'un permis de bâtir indiquera au moins que l'autorité compétente a dûment autorisé le changement d'affectation.

ART. 4

A) Au § 1er, a, de cet article, supprimer les mots "ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré".

B) Au § 1er, b, de cet article, remplacer les mots "il établit en outre... des lieux" par les mots: "; il établit en outre que les travaux, s'ils modifient l'affectation en logement, ont obtenu un permis de bâtir,".

**J.-F. VAES
M. AELVOET.**

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 4
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 4
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

11 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENT VAN
de Heer VAES en Mevr. AELVOET**

ART. 5

Het tweede lid van dit artikel aan te vullen als volgt:

"Voor de toepassing van dit artikel wordt de huurder geacht het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden wanneer hijzelf of een gezinslid meer dan zeventig jaar oud of gehandicapt is."

Justification

L'expulsion est une épreuve particulièrement douloureuse pour les personnes âgées ou handicapées. Il convient de leur donner une protection spéciale, mais qui restera toujours soumise, sauf convention entre les parties, à l'appréciation du juge. Le sens de l'amendement est également de pouvoir le rendre applicable à la fin de la prorogation spéciale du bail prévu par la présente loi. Il permet en outre d'éviter dans de nombreux cas aux personnes âgées de devoir aller en justice pour obtenir la prorogation, le bailleur sachant qu'elle sera automatiquement accordée.

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

11 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. VAES et Mme AELVOET**

ART. 5

Compléter le deuxième alinéa de cet article par la disposition suivante:

"Pour l'application de cet article, le preneur est présumé justifier de circonstances exceptionnelles lorsque lui-même ou un membre de son ménage est âgé de 70 ans ou plus, ou est handicapé."

**J.-M. VAES
M. AELVOET.**

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 5
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 5
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

11 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENT VAN
de Heer VAES en Mevr. AELVOET**

ART. 7

Het eerste lid van dit artikel aan te vullen als volgt:

"Indien de verhuurder binnen een maand na het verzoek om terugbetaling niet schriftelijk heeft geantwoord of de terugbetaling aan de huurder niet heeft verricht, is deze laatste gemachtigd het betreffende bedrag af te trekken van de eerstvolgende huurprijs."

Justification

L'expérience antérieure semble indiquer que les demandes de remboursement, faute d'être réglées par la loi, sont contestées et dégradent souvent les relations entre preneur et bailleur. Afin d'éviter les contestations et/ou les recours inutiles en justice, il est proposé de simplifier le système d'application.

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

11 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. VAES et Mme AELVOET**

ART. 7

Compléter le premier alinéa de cet article par la disposition suivante:

"Si dans le mois de la demande de remboursement, le bailleur n'a pas réagi par écrit ou payé celui-ci au preneur, ce dernier est autorisé à en déduire le montant du prochain loyer à payer."

**J.-M. VAES
M. AELVOET.**

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 6
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 6
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENTEN VAN
de Heer VAES en Mevr. AELVOET**

ART. 4

A) Het tweede lid van § 3, van dit artikel aan te vullen als volgt:

"De nieuwe huurprijs die na de werken voor het goed wordt gevraagd, mag niet hoger zijn dan de afschrijving over 20 jaar van de totale door de eigenaar gedragen kosten, met inbegrip van de bijkomende belastingen ten gevolge van de herwaardering van het kadastraal inkomen en van de aflossing ten belope van 50 pct. van de lasten van de voor die werken aangegane leningen."

B) Het tweede lid van § 4 te vervangen als volgt:

"Op verzoek hetzij van de bevoegde overheid, hetzij van de huurder is de verhuurder of de verkrijger verplicht kosteloos de stukken mede te delen waaruit blijkt dat de verhuurder of de verkrijger het goed zelf bewoont of dat de werken zijn uitgevoerd, overeenkomstig de in dit artikel gestelde voorwaarden."

R.A 14930.

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR
M. VAES et Mme AELVOET**

ART. 4

A) Compléter le § 3, deuxième alinéa, de cet article par la disposition suivante:

"Le nouveau loyer demandé lors de la remise en location après travaux ne peut dépasser l'amortissement sur 20 ans du coût total des travaux supporté par le propriétaire, en ce compris le supplément d'impôt lié à la revalorisation du revenu cadastral et l'amortissement de 50 p.c. des charges d'emprunt contracté pour réaliser ces travaux."

B) Remplacer le § 4, deuxième alinéa, par ce qui suit:

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

**J.-F. VAES
M. AELVOET.**

R.A. 14930.

847 - 1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 7
Justitie

847 - 1 (1989-1990)
Document de commission n° 7
Justice

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

Zitting 1989 - 1990

Session de 1989 - 1990

12 december 1989

12 décembre 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

Projet de loi relatif à la protection du logement familial.

AMENDEMENT VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

OPSCHRIFT

INTITULE

Het opschrift te vervangen als volgt :

Remplacer l'intitulé par le texte suivant :

"Ontwerp van wet op de bescherming van de huurders."

"Projet de loi relatif à la protection du locataire."

R.A. 14930.

R.A. 14930.

JUSTIFICATION

Dans son avis, le Conseil d'Etat a précisé, relativement à l'intitulé du projet :

"Selon son intitulé, la loi projetée est relative à la protection du logement familial. Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisé en deux titres. Le titre 1er, intitulé "protection du preneur, comporte 11 articles. Mais il résulte de l'article 1er que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou d'établissement d'utilité publique. Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit : "projet de loi relatif à la protection du locataire".

Il est de plus évident à la lecture des motifs dudit projet que ce dernier cherche à protéger le locataire et non pas spécialement la notion de logement familial.

L'intitulé proposé clarifie également davantage le choix fait par le Gouvernement et conforme à l'accord de Gouvernement qui prévoit en son point III, G.1 que la législation sur les baux à loyers sera revue en vue d'assurer une meilleure protection des locataires quant à leur logement familial.

J. DELRUELLE-GHOBERT
J.P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY.

847 - 1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 8
Justitie

847 - 1 (1989-1990)
Document de commission n° 8
Justice

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

Zitting 1989 - 1990

Session de 1989 - 1990

12 december 1989

12 décembre 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

Projet de loi relatif à la protection du logement familial.

AMENDEMENTEN VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

ART. 1er

A) Remplacer le deuxième alinéa de cet article par le texte suivant :

"Le présent titre ne s'applique toutefois pas aux baux, dont le loyer, hors charges, dépasse le montant de 20 000 francs par mois; il ne s'applique pas davantage aux baux commerciaux et aux baux à ferme".

JUSTIFICATION

Le présent projet doit protéger la grande masse des locataires dont les loyers sont faibles ou moyens.

Il n'a pas pour but de protéger les dirigeants de grosses sociétés ou des fonctionnaires internationaux dont les loyers sont élevés, ces derniers étant d'ailleurs souvent remboursés par les sociétés ou organismes dont les dirigeants ou fonctionnaires précités font partie.

Il y a donc lieu d'exclure les gros loyers du champ d'application de la loi; le montant de 20 000 francs par mois étant cité ici à titre d'exemple de limite inférieure.

Subsidiairement :

Remplacer le premier alinéa de cet article par la disposition suivante :

"Le présent titre est applicable aux baux et autres contrats à titre onéreux concédant la jouissance d'un immeuble meublé ou non ou d'une partie d'un tel immeuble, dans la région de Bruxelles capitale, qui est affecté".

JUSTIFICATION

Si problème il y a, c'est uniquement au niveau de la région bruxelloise. Il n'y a donc aucune raison d'étendre le champ d'application du projet à l'ensemble du pays.

B) Compléter cet article par un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

"Le preneur ne peut pas changer la destination des lieux loués sans accord écrit du bailleur; en particulier, il ne peut pas y établir sa résidence principale ou le siège d'une ASBL visés à l'article 1, paragraphe 1er afin de jouir de la protection légale si le bail donne, à ces lieux, une autre destination".

JUSTIFICATION

Il serait inadmissible qu'une personne de mauvaise foi se fasse domicilier dans des lieux qu'elle a par exemple loués, à titre de bureaux, de dépôts, de garages etc...

J. DELRUELLE-GHOBERT
J.P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY.

*

* *

ART. 1

A) Het tweede lid van dit artikel te vervangen als volgt :

"Deze titel is evenwel niet van toepassing op de huurovereenkomsten waarvan de huurprijs - lasten niet inbegrepen - meer dan 20.000 frank per maand bedraagt; hij is evenmin van toepassing op de handelshuurovereenkomsten, noch op de pachtcontracten."

Subsidiair :

In het eerste lid van dit artikel na de woorden "van een dergelijk goed" in te voegen de woorden "gelegen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest".

B) Dit artikel aan te vullen met een nieuw lid, luidende :

"De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder; in het bijzonder mag hij er zijn hoofdverblijfplaats of de zetel van een vereniging zonder winstoogmerk als bedoeld in het eerste lid, niet vestigen met de bedoeling door de wet beschermd te zijn in de gevallen waarin de huurovereenkomst aan dat goed een andere bestemming geeft."

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 9
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 9
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.

**AMENDEMENTEN VAN
Mevr. DELRUELLE c.s.**

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme DELRUELLE et consorts**

ART. 2

Aan dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen:

A) Het eerste lid aan te vullen als volgt:

"De huurovereenkomsten worden evenwel niet verlengd indien vóór de inwerkingtreding van deze wet reeds een overeenkomst is gesloten met een andere huurder."

JUSTIFICATION

Le souci de la protection du preneur ne doit pas conduire d'autres preneurs dans des situations inextricables, ce qui est le cas s'ils ont loué un logement dans lequel l'ancien preneur se maintiendrait en raison de la prorogation imposée par le présent projet de loi. La prorogation dans de telles situations ne doit pas jouer.

B) Aan dit artikel een vierde lid toe te voegen, luidende:

"De onderhuurder geniet niet het voordeel van de verlenging ten aanzien van de eigenaar-verhuurder."

JUSTIFICATION

Le preneur sous locataire ne détient pas ces droits du propriétaire bailleur. Il n'y a donc pas lieu de créer une relation juridique entre des personnes qui n'ont pas conclu de contrats entre elles.

Par exemple, un locataire principal pourrait louer une maison de deux étages, occuper lui-même le rez-de-chaussée et louer chacun des deux étages, en les meublant, à des sous-locataires. Si ce locataire principal met fin à son bail pour occuper un autre bien, le bailleur se trouve avec des locatations de sous-locataires prorogées et dont les meubles appartiendraient au locataire principal dont le bail est terminé.

ART. 2

Modifier cet article comme suit:

A) Compléter l'alinéa premier par la disposition suivante:

"Toutefois, ces contrats ne sont pas prorogés si, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, un contrat a déjà été conclu avec un autre locataire."

B) Ajouter à cet article un quatrième alinéa, libellé comme suit:

"Le preneur sous-locataire ne jouit pas de la prorogation à l'égard du propriétaire-bailleur."

J. DELRUELLE
J.-P. de CLIPPELE
R. HENRION

P. HATRY.

847 - 1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 10
Justitie

847 - 1 (1989-1990)
Document de commission n° 10
Justice

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

Zitting 1989 - 1990

Session de 1989 - 1990

12 december 1989

12 décembre 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

Projet de loi relatif à la protection du logement familial.

**AMENDEMENTEN VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.**

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS**

ART. 4

A) Au § 1er, b), de cet article, après les mots "devis détaillé", insérer les mots "ou une description des travaux avec estimation des prix".

JUSTIFICATION

Il y a lieu de tenir compte des propriétaires artisans, qui exécutent eux-mêmes de nombreux travaux. C'est d'ailleurs très souvent le cas à la campagne où les maçons, les menuisiers etc... construisent encore eux-mêmes tout ou partie de leur maison. Le texte proposé permet de ne pas freiner ces possibilités de rénovation.

B) Au § 1er, b), de cet article, supprimer les mots suivants :

"Il établit en outre que ces travaux respectent les dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme relatives à l'affectation des lieux".

JUSTIFICATION

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

On ne voit pas qui pourrait établir un pareil constat.

Par ailleurs le preneur lui-même a également ni titre ni compétence dans ce domaine.

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

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

C) Compléter le § 1er de cet article par la disposition suivante :

"Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste".

JUSTIFICATION

Par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangées entre parties.

D) Au § 3 de cet article, compléter le premier alinéa par la disposition suivante :

"Au cas où le preneur aurait quitté les lieux anticipativement, le délai de 3 mois se compte à partir de l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur".

JUSTIFICATION

Le paragraphe 1er prescrit de donner au preneur un préavis de 6 mois. Il se peut cependant que le preneur décide de s'en aller avant voir immédiatement. Le bailleur ne peut pas être obligé, légalement, de venir brusquement occuper les lieux, alors qu'il a pu prendre d'autres dispositions en fonction du préavis de 6 mois qu'il a du donner.

E) Au § 3 de cet article, remplacer le deuxième alinéa par le texte suivant :

"Les travaux doivent être commencés dans les 3 mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur ou dans les 3 mois après l'expiration du congé ou du délai de préavis donné par le bailleur, au cas où le preneur aurait délaissé les lieux anticipativement".

JUSTIFICATION

a) en ce qui concerne le moment du début des travaux (voir alinéa 1er) le paragraphe 1er prescrit de donner au preneur un préavis de 6 mois; il se peut toutefois que le preneur décide de quitter les lieux avant, voir immédiatement.
Le bailleur ne peut pas être obligé, légalement de commencer alors les travaux bien avant la date qu'il a prévue dans son planning avec les entrepreneurs, les corps de métier etc...

b) en ce qui concerne la fin des travaux, on ne voit pas pourquoi ils devraient impérativement être terminés dans un délai légal quel qu'il soit.

Il est clair que le bailleur a intérêt à aller vite pour rentabiliser ses investissements; mais il se peut aussi qu'il rencontre des difficultés familiales, financières ou de santé voir encore que les entreprises avec lesquelles il traite tombent en faillite ou aient du retard dans leurs travaux.
La limite supérieure du délai doit dès lors être supprimée.

F) Au § 4, premier alinéa, de cet article, remplacer les mots "à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer" par les mots "à une indemnité qui ne peut dépasser 18 mois de loyer".

JUSTIFICATION

Suivant l'avis du Conseil d'Etat, pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faut mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Il est dès lors proposé de mentionner que l'indemnité ne peut dépasser 18 mois de loyer. Le juge de paix dispose ainsi d'une fourchette allant de 0 à 18 mois de loyer.
Il faut en outre éviter d'en arriver à procurer au locataire un véritable enrichissement sans cause.

G) Au § 4 de cet article, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

Ce texte fait du preneur, le juge des travaux effectués par le bailleur, dans des lieux avec lesquels il n'a plus rien à voir, et lui communique, en plus des renseignements qui ressortissent à la vie privée. De telles dispositions sont à proscrire.

J. DELRUELLE-GHOBERT

J.P. de CLIPPELE

R. HENRION

P. HATRY.

*
* *

ART. 4

In dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen :

A) In § 1, b), na de woorden "omstandig bestek" in te voegen de woorden "dan wel van een beschrijving van de werken met prijsraming".

B) In § 1, b), de woorden "overeenstemmen met de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften inzake stedenbouw, betreffende de bestemming van de goederen, dat zij het" te doen vervallen.

C) Paragraaf 1 aan te vullen als volgt :

"De beslissingen, de mededelingen of het verzenden van stukken geschieden bij een ter post aangetekende brief".

D) In § 3 het eerste lid aan te vullen als volgt :

"Indien de huurder het goed voortijdig verlaat, gaat de termijn van drie maanden in bij het verstrijken van de termijn van de door de verhuurder gegeven opzegging."

E) In § 3 het tweede lid te vervangen als volgt :

"De werken moeten worden aangevat binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft ontruimd of binnen drie maanden nadat de termijn van de door de verhuurder gegeven opzegging is verstreken, ingeval de huurder het goed voortijdig heeft ontruimd."

F) In § 4, eerste lid, de woorden "die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur" te vervangen door de woorden "die niet hoger mag zijn dan achttien maanden huur".

G) In § 4 het tweede lid te doen vervallen.

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 11
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 11
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.

**AMENDEMENT VAN
MEVR. DELRUELLE c.s.**

ART. 5

Het tweede lid van dit artikel te doen luiden als
volgt :

"Deze wet schorst de toepassing van artikel
1759bis van het Burgerlijk Wetboek."

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
Mme DELRUELLE ET CONSORTS**

ART. 5

Remplacer le second alinéa de cet article par ce qui
suit :

"La présente loi suspend l'application de l'article
1759bis du Code civil."

JUSTIFICATION

L'article 1759 bis a été introduit dans le code civil pour éviter
les prorogations générales telles que celles qui figurent dans le
présent projet de loi.

Celui-ci est en quelque sorte une généralisation automatique de
l'article 1759 bis qui ne doit donc pas s'appliquer une deuxième
fois.

Il dès lors plus logique que le texte de l'actuel projet suspende
l'application de l'article 1759 Bis pendant la durée d'applica-
tion de la loi.

J. DELRUELLE
J.-P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 12
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 12
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENT VAN
MEVR. DELRUELLE c.s.**

ART. 6

In het eerste lid van dit artikel de woorden "voor de geschreven overeenkomsten" te vervangen door de woorden "voor zowel de mondelinge als de geschreven overeenkomsten".

JUSTIFICATION

L'adaptation des loyers au coût de la vie (art. 1728 bis du code civil) est devenue quasi générale.

Le Conseil d'Etat fait remarquer que faire une distinction entre les contrats écrits et verbaux n'est pas justifié.

Il apparaît même que l'adaptation est plus compréhensible pour les baux verbaux (qui ne contiennent par définition qu'une prescription particulière) et qui suivent donc les us et coutumes, à savoir l'indexation.

Ce principe a d'ailleurs été admis dans le cadre des précédentes lois de blocage en matière de loyers.

J. DELRUELLE
J.-P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
Mme DELRUELLE ET CONSORTS**

ART. 6

Au premier alinéa de cet article, remplacer les mots "pour les contrats écrits" par les mots "pour les contrats, tant verbaux qu'écrits".

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 13
Justitie

- 1 -

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 13
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

**AMENDEMENTEN VAN
de Heer de CLIPPELE**

ART. 1

Dit artikel aan te vullen met een derde lid, luidende:

"Deze titel is enkel van toepassing op de gezinswoningen: wanneer de maandelijkse huurprijs niet meer dan 30.000 belgische frank bedraagt."

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

**AMENDEMENTS PROPOSES PAR
M. de CLIPPELE**

ART. 1er

Compléter cet article par un troisième alinéa, rédigé
comme suit:

"Le présent titre s'applique aux immeubles de
logement familial uniquement lorsque le loyer
mensuel ne dépasse pas le montant de 30.000
francs belges."

JUSTIFICATION

Il n'y a aucun motif de protéger les locataires à hauts revenus aux dépens des propriétaires privés souvent moins nantis. Parmi les locataires à haut revenu citons les eurocrates et cadres étrangers qui bénéficient de primes d'expatriement, d'avantages fiscaux et de revenus nettement plus élevés que les Belges.

Subsidiar:

Subsidiairement:

| | |
|----|-----------|
| 2. | 40.000,- |
| 3. | 50.000,- |
| 4. | 60.000,- |
| 5. | 70.000,- |
| 6. | 80.000,- |
| 7. | 90.000,- |
| 8. | 100.000,- |

ART. 4

ART. 4

Paragraaf 1, b, aan te vullen als volgt:

Compléter le § 1er, b, par la disposition suivante:

"De beslissingen, de mededelingen of het overzenden van stukken geschieden bij een ter post aangezekende brief."

"Les décisions, communications ou envois de documents se font par lettre recommandée à la poste."

JUSTIFICATION

Par souci de sécurité juridique, il est nécessaire de prévoir le mode de transmission des documents ou décisions échangés entre parties.

J.-P. de CLIPPELE.

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 14
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 14
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

—
Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.
—

AMENDEMENTEN VAN
Mevr. DELRUELLE c.s.

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

—
Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.
—

AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme DELRUELLE et consorts

ART. 7

ART. 7

In dit artikel de volgende wijzigingen aan te brengen:

Modifier cet article comme suit:

A) In het eerste lid het woord "geschiedt" te vervangen door de woorden "overeengekomen is".

A) Au premier alinéa, à la quatrième ligne, remplacer les mots "a pris cours" par les mots "a été convenue".

JUSTIFICATION

L'amendement a pour but d'éviter tout équivoque. Il est évident que les augmentations convenues en 1985 par exemple ne sont pas visées par le projet de loi. Il faut donc se référer à la date de la signature de la convention et non à celle à laquelle elle sort ses effets; c'est d'ailleurs ce qui se fait à l'article 1728 bis du code civil (indexation) qui se réfère à la date à laquelle le contrat a été conclu.

B) In hetzelfde lid, de woorden "na 31 augustus 1989" te vervangen door de woorden "na de inwerkingtreding van deze wet".

B) Au même alinéa, à la quatrième et à la cinquième ligne, remplacer les mots "à une date postérieure au 31 août 1989" par les mots "à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi".

JUSTIFICATION

Le libellé actuel qui prévoit la date du 31 août 1989, est contraire au principe général de droit de non rétroactivité des lois ainsi qu'au principe suivant lequel la convention fait la loi entre les parties.

C) Aan dit artikel een derde lid toe te voegen, luidende:

"Het eerste lid is evenmin van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs voortvloeit uit een verbetering, voor de huurder, van de algemene of specifieke voorwaarden in de huurovereenkomst."

C) Ajouter à cet article un troisième alinéa, rédigé comme suit:

"L'alinéa 1er n'est pas (non plus) applicable lorsque l'augmentation de loyer est justifiée par des conditions contractuelles générales ou particulières plus favorables aux locataires."

JUSTIFICATION

Une augmentation de loyer peut se justifier souvent non par des travaux mais par des modifications contractuelles : location d'une pièce supplémentaire, bail plus long, modification de la répartition des charges ou conditions de paiement plus favorables etc...

Un cas particulier important est le passage d'une partie du logement à usage professionnel, ce qui implique l'imposition sur base du loyer réel et non du revenu cadastral. Il est évident que dans de telles conditions, l'augmentation du loyer doit être admise.

D) Aan dit artikel een vierde lid toe te voegen, luidende:

"Voor de terugbetaling van het teveel betaalde bedrag moet de huurder te dien einde uiterlijk 6 maanden na de bekendmaking van deze wet, bij een ter post aangetekende brief, een uitdrukkelijk verzoek aan de verhuurder richten; dit verzoek heeft de nietigheid van de nieuwe huurprijs ten gevolge en leidt tot herstel van de vroeger geldende voorwaarden."

D) Ajouter à cet article un quatrième alinéa, rédigé comme suit:

"Le remboursement du trop perçu éventuel se fait à la demande expresse du preneur envoyée au bailleur par lettre recommandée à la poste au plus tard 6 mois après la publication de la présente loi; cette demande entraîne la nullité du nouveau bail et le retour aux anciennes conditions."

JUSTIFICATION

Par ailleurs, la sécurité juridique, et celle des preneurs, demande que les trop perçus éventuels et/ou sujets à discussion ne soient pas exigibles indéfiniment, sinon tous les bailleurs tenteront de mettre fin au contrat en cours.

J. DELRUELLE
J.-P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY.

847 - 1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 15
Justitie

847 - 1 (1989-1990)
Document de commission n° 15
Justice

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

Zitting 1989 - 1990

Session de 1989 - 1990

12 december 1989

12 décembre 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

Projet de loi relatif à la protection du logement familial.

AMENDEMENTEN VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

AMENDEMENTS PROPOSES PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

ART. 8

Supprimer cet article.

Subsidiairement :

1) Remplacer cet article par le texte suivant :

"Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux biens visés au présent titre, ne peut être mis à charge des locataires".

JUSTIFICATION

a) cette disposition n'a pas sa place dans une loi à caractère provisoire;

b) le précompte immobilier est un impôt frappant les revenus du propriétaire que dans la mesure où ce précompte immobilier est versé à l'Etat à titre d'acompte. Or, contrairement au précompte mobilier, et professionnel, qui sont de vrais acomptes entièrement imputables sur l'impôt dû à l'Etat, il n'en va pas de même du précompte immobilier qui n'est imputable que pour une faible partie de son montant (12,5% actuellement).

Les pouvoirs subordonnés (surtout les communes) greffent sur le précompte immobilier des centimes additionnels qui leur permettent de rendre à leurs habitants des services divers. Ces impôts locaux ne constituent pas un impôt sur les revenus de la propriété, ni la contrepartie de services rendus au propriétaire, surtout s'il habite ailleurs. Ils constituent au contraire la contrepartie de services rendus à l'habitant.

c) le fait que c'est l'habitant qui est concerné (locataire ou propriétaire occupant) est démontré par le fait que les locataires ayant charge de famille doivent obtenir une réduction du précompte immobilier (payée par le propriétaire).

d) en fait, le précompte immobilier est "demandé" au propriétaire, par le FISC, pour une raison de facilité de collecte, le propriétaire du bien étant beaucoup plus stable et plus solvable que les locataires.

e) enfin, il est logique, du point de vue contrôle démocratique de la gestion communale, que ce contrôle soit fait par les principaux intéressés, à savoir les habitants (électeurs-payeurs).

f) déjà dans son avis du 17 octobre 1979, le Conseil d'Etat avait émis des objections fondamentales sur une disposition identique à l'article 8 du présent projet. Le texte proposé en ordre subsidiaire correspond d'ailleurs au texte préconisé en 1979 par le Conseil d'Etat.

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

"A titre transitoire, lorsqu'un nouveau bail est conclu avec le même locataire, comme stipulé à l'article 7, le précompte immobilier peut être ajouté au loyer, sans préjudice de l'application de l'article 1728 bis".

JUSTIFICATION

Sans cette précision, tout nouveau contrat conclu avec le même locataire comporte une diminution des revenus du bailleur si le précompte immobilier se payait à part.

Ceci est contraire au voeu du législateur.

J. DELRUELLE-GHOBERT
J.P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY.

*

* *

ART. 8

Dit artikel te doen vervallen.

Subsidiair :

1) Dit artikel te vervangen als volgt :

"In zover de onroerende voorheffing betreffende de in deze titel bedoelde goederen in aanmerking wordt genomen voor de belastingen op de inkomsten verschuldigd door de eigenaar, kan zij niet ten laste van de huurders worden gelegd."

2) Aan dit artikel een tweede lid toe te voegen, luidende :

"Bij wijze van overgangsregeling kan bij een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder, zoals bedoeld in artikel 7, het bedrag van de onroerende voorheffing bij de huurprijs worden gevoegd, onverminderd de toepassing van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek."

847 - 1 (1989-1990)
Commissiestuk nr
Justitie

847 - 1 (1989-1990)
Document de commission n° 16
Justice

BELGISCHE SENAAT

SENAT DE BELGIQUE

Zitting 1989 - 1990

Session de 1989 - 1990

12 december 1989

12 décembre 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de gezinswoning.

Projet de loi relatif à la protection du logement familial.

AMENDEMENT VAN
Mevr. DELRUELLE-GHOBERT c.s.

AMENDEMENT PROPOSE PAR
Mme DELRUELLE-GHOBERT ET CONSORTS

ART. 8bis (nouveau)

Insérer un article 8bis (nouveau), libellé comme suit :

"Les articles 1752bis et 1758bis du Code Civil s'appliquent également aux baux conclus dans le secteur du logement social."

JUSTIFICATION

L'article 1752 bis règle le sort de la caution locative lorsque le logement constitue l'habitation principale du preneur (somme d'argent, placée par les parties sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire, soit auprès d'une institution publique de crédit, soit auprès d'une banque, soit auprès d'une caisse d'épargne. Les intérêts produits par la somme ainsi placée sont capitalisés et profitent au preneur).

L'article 1758 bis règle, dans le cas des baux à durée indéterminée, la durée du renouveau à donner par l'une des parties à l'autre (6 mois pour le bailleur et 3 mois pour le preneur).

Rien n'exclut du champ d'application de ces deux dispositions de logement social.

En effet, doctrine et jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement, tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

Il convient à ce sujet de rappeler quelques principes fondamentaux :

1. La mission de la société nationale de logement et des sociétés agréées constitue un service public;
2. Le service public constitué par la mise en location d'habitations sociales est régi en premier lieu par le code du logement annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970, confirmé par la loi du 2 juillet 1971 (cassation 10 février 1983 Pas 1983, I, page 661; JJP 1983, page 230, note de Benoît Jadot).
3. L'article 31 du code du logement attribue au Roi et aux Exécutifs régionaux un pouvoir réglementaire uniquement dans les matières suivantes : le taux des loyers, les conditions d'admission des locataires, les priorités spéciales au bénéfice de certains candidats-locataires ainsi que les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble et aux précautions à prendre contre la spéculation.

4. D'autre part, "en ce qui concerne les questions non résolues par ces réglementations et singulièrement les questions étrangères à l'admission aux logements et à la détermination du loyer, droit commun du bail à loyer définit les droits et obligations respectifs du locataire et de la société de logement" (B.Jadot "La résiliation du bail des logements sociaux", JT 1983 page 711; Civil Anvers 28 janvier 1985 JJP 1986 page 303 à 307, note de Bernard Hubeau).

5. Location des logements sociaux situés sur le territoire de la région wallonne est réglementée par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 qui détermine les modalités de fixation du loyer ainsi que les conditions d'admission des locataires et de l'attribution des logements sociaux.

En résumé, depuis la régionalisation de la politique du logement, le pouvoir de déterminer les loyers sociaux et les conditions d'admission et d'attribution des logements sociaux est réservé au Roi pour la région bruxelloise et aux exécutifs régionaux pour la région flamande et pour la région wallonne, lesdites matières échappant ainsi au législateur national.

Pour les autres matières, non réglementées ou non réglementables, le droit commun du bail à loyer est applicable, de sorte qu'il est juste de dire que la relation juridique entre le locataire d'un logement social et la société bailleuse tient à la fois du droit civil et de la réglementation administrative, en l'occurrence, l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 vu que nous sommes en région wallonne (JP Bruxelles 8ième canton, 31 janvier 1986, page 310 à 314, note de M. Taverne).

En ce qui concerne le problème qui nous préoccupe, celui des frais et charges imposés aux locataires sociaux, aucun pouvoir réglementaire n'a été attribué au Roi et aux Exécutifs régionaux par l'article 31 du code du logement; que par conséquent, il y a lieu de s'en référer au droit commun du bail à loyer.

La réglementation reprise ci-avant est celle qui a été retenue par les juges de paix des 1er et 3ième cantons de Liège dans le cadre du procès de la globalisation des charges de la Maison Liégeoise dans leur jugement du 16 janvier 1987. Cette appréciation des choses a été confirmée par la 4ième chambre du tribunal de première instance de Liège dans deux décisions datées du 29 juin 1987.

Le raisonnement suivi par les magistrats liégeois peut bien entendu s'appliquer aussi pour la région flamande et pour la région bruxelloise.

En conséquence, relativement au régime de la caution locative et des délais de renom, il y a lieu, dans le domaine du logement social de s'en référer au droit commun du bail à loyer et plus précisément aux articles 1752 bis et 1758 bis du Code civil.

Nous voyons mal pourquoi il en irait autrement car ces deux dispositions (les articles 1752 bis et 1758 bis du code civil) visent à protéger les locataires et ce quels qu'ils soient, locataires du secteur privé ou locataires du secteur public (logements sociaux).

Il n'y a aucune raison que les locataires des logements sociaux soient moins bien protégés que les locataires du secteur locatif privé.

Il n'y a aucune raison que les propriétaires publics aient des privilèges par rapport aux propriétaires privés.

Or il nous faut malheureusement constater que dans l'ensemble du pays, (principalement en région wallonne) un certain nombre de sociétés de logements sociaux ne respectent pas les deux dispositions précitées.

En conséquence, pour éviter toute ambiguïté et protéger quant à ces deux matières les locataires sociaux, il y a lieu de prévoir que les articles 1752 bis et 1758 bis du code civil sont également applicables au logement social.

J. DELRUELLE-GHOBERT

J.P. de CLIPPELE

R. HENRION

P. HATRY.

*

* *

ART. 8bis (nieuw)

Een artikel 8bis (nieuw) in te voegen, luidende :

"De artikelen 1752bis en 1758bis van het Burgerlijk Wetboek zijn eveneens van toepassing op huurovereenkomsten in de sector van de sociale huisvesting."

847-1 (1989-1990)
Commissiestuk nr. 17
Justitie

847-1 (1989-1990)
Document de commission n° 17
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1989 - 1990

12 december 1989

Ontwerp van wet op de bescherming van de
gezinswoning.

**AMENDEMENT VAN
MEVR. DELRUELLE c.s.**

ART. 12

In dit artikel de datum "1 januari 1992" te vervangen
door de datum "1 januari 1996".

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1989 - 1990

12 décembre 1989

Projet de loi relatif à la protection du logement
familial.

**AMENDEMENT PROPOSE PAR
Mme DELRUELLE ET CONSORTS**

ART.12

A cet article, remplacer la date du "1er janvier
1992" par la date du "1er janvier 1996".

JUSTIFICATION

Monsieur Philippe Maystadt, Ministre des Finances, a déclaré en
séance du Sénat du 27 avril 1989 :

"J'estime que, dans le contexte socio-économique et fiscal
actuel, la mise en oeuvre d'une péréquation générale des revenus
cadastraux est inopportune. Elle pourrait être de nature à
freiner la relance actuellement perceptible dans le secteur de la
construction. Par conséquent, je proposerai prochainement au
Gouvernement de postposer de 5 ans la péréquation générale de
sorte que les revenus cadastraux péréqués serviront alors de
base à l'établissement du précompte immobilier à partir de
l'exercice d'imposition 1996 et à l'impôt sur les revenus à
partir de l'exercice d'imposition 1997, chaque fois, il va de
soi, sur les revenus de l'année 1996. Cette proposition de
reporter la péréquation générale au 1er janvier 1996 sera insérée
dans le projet de loi en matière fiscale à l'élaboration duquel
mon administration travaille actuellement".

R.A 14930.

R.A 14930.

Les motifs invoqués par le Ministre des Finances au mois d'avril sont toujours d'actualité et même bien plus encore avec l'augmentation récente du taux de base des emprunts hypothécaires et du recul constaté en matière de permis de bâtir.

Le volte-face du gouvernement, tel que reflété par l'article 12 du projet est injustifié. Il est de plus certain que jamais l'administration ne sera prête pour le 1er janvier 1992.

J. DELRUELLE
J.-P. de CLIPPELE
R. HENRION
P. HATRY