

BELGISCHE SENAAT**SENAT DE BELGIQUE**

ZITTING 1982-1983

SESSION DE 1982-1983

16 DECEMBER 1982

16 DECEMBRE 1982

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

**Projet de loi réglant temporairement les baux et
autres conventions concédant la jouissance
d'un immeuble**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
JUSTITIE UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **VAN ROMPAEY**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE
LA JUSTICE
PAR M. **VAN ROMPAEY**

INLEIDING

Verschillen tussen het door de Kamer aangenomen
wetsontwerp en de wet van 24 december 1981

INTRODUCTION

Différences entre le projet de loi adopté par la Chambre
et la loi du 24 décembre 1981

Artikel 1

In paragraaf 1, eerste lid, wordt de term « ambachtelijke »
vervangen door de term « professionele ».

In paragraaf 2, tweede lid, worden de huurovereenkomsten
betreffende de woningen die toebehoren aan de Centrale
Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de
leden van de militaire gemeenschap uitgesloten van de
toepassing van deze wet. Het betreft hier 3 412 woningen.

Article 1^{er}

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le mot « artisanal » est
remplacé par le mot « professionnel ».

Au paragraphe 2, alinéa 2, les conventions relatives aux
habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et
culturelle au profit des membres de la communauté mili-
taire sont exclues du champ d'application de la loi. Il s'agit
de 3 412 habitations.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Cooreman, voorzitter; Boel, Mevr. Delruelle-Ghobert,
de heer Egelmeeers, Mevr. L. Gillet, de heer Goossens, Mevr. Herman-Michiel-
sens, de heer Lallemand, Mevr. Staels-Dompas, de heren Vanderpoorten, Van
In, Wathélet, Weckx en Van Rompaey, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Seeuws, Uyttendaele en Vanderborght.

R. A 12608*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :****374 (1982-1983) :**

N° 1 : Ontwerp van wet overgezonden door de Kamer van Volksvertegen-
woordigers.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Cooreman, président; Boel, Mme Delruelle-Ghobert,
M. Egelmeeers, Mme L. Gillet, M. Goossens, Mme Herman-Michielsens, M. Lalle-
mand, Mme Staels-Dompas, MM. Vanderpoorten, Van In, Wathélet, Weckx et
Van Rompaey, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Seeuws, Uyttendaele et Vanderborght.

R. A 12608*Voir :***Document du Sénat :****374 (1982-1983) :**

N° 1 : Projet de loi transmis par la Chambre des Représentants.

Deze uitsluiting is noodzakelijk om te voorkomen dat militairen in hun woning zouden blijven nadat zij niet meer aan de gestelde vereisten voldoen en verhinderen dat hun opvolgers deze woningen zouden betrekken. Tijdens de bespreking in de Kamercommissie werd verwezen naar soortgelijke gevallen, zoals de woningen betrokken door het gevangenispersoneel en door de huisbewaarders in het Rijks-onderwijs.

Artikel 2

Paragraaf 1

De door de Kamercommissie goedgekeurde tekst maakte geen onderscheid meer tussen de huurovereenkomsten die voor of na 1 januari 1981 werden aangesloten. De aanpassing zou eenmaal per jaar kunnen geschieden op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst.

Tijdens de openbare vergadering van de Kamer diende de Regering een amendement in waarbij dit onderscheid werd ingevoerd. Dit amendement werd door de Kamer aanvaard.

Paragraaf 2

Nieuw is de mogelijkheid van huuraanpassing door de vrederechter, indien grote onderhoudswerken werden uitgevoerd. De bedoeling van deze wijziging is een verarming van het onroerend bestand wegens gebrek aan onderhoud te voorkomen.

Als tegenargument werd aangevoerd dat volgens het gemeenrecht de kosten van het grote onderhoud ten laste van de verhuurder en niet van de huurder komen. Het is niet verantwoord, zo wordt betoogd, een zo belangrijke juridische wijziging in onze wetgeving aan te brengen via een tijdelijke wet.

Paragraaf 3

Eveneens nieuw ten opzichte van de wet van 24 december 1981 is het geval dat voor een onroerend goed, bestaande uit meerdere appartementen en waarvan het beheer wordt waargenomen door een zelfde persoon de huurder enkel de mogelijkheid geboden wordt de stukken in te zien ten huize of op de zetel van deze persoon.

Deze nieuwe bepaling wordt gemotiveerd als volgt :

1. Indien alle stukken zouden moeten medegedeeld worden, zullen de kosten hiervan aanzienlijk zijn en zouden deze kosten in de huurprijs kunnen doorberekend worden;
2. Vele stukken hebben betrekking op de gemeenschappelijke lasten. Slechts weinig stukken belangen de huurders rechtstreeks aan.

Artikel 3

De huurprijs blijft ongewijzigd ingeval :
— de overeenkomst wordt voortgezet;

Cette exclusion est nécessaire pour éviter que les militaires continuent d'occuper leur habitation alors qu'ils ne remplissent plus les conditions imposées et empêchent leurs successeurs d'y emménager. Lors de l'examen en commission de la Chambre, des cas similaires ont été cités : les habitations occupées par le personnel pénitentiaire et par les concierges dans l'enseignement de l'Etat.

Article 2

Paragraphe 1^{er}

Le texte adopté en commission de la Chambre ne fait plus de distinction entre les baux suivant qu'ils ont été conclus avant ou après le 1^{er} janvier 1981. L'adaptation du loyer ne peut être appliquée qu'une fois l'an, au jour anniversaire de la conclusion du bail.

En séance publique de la Chambre, le Gouvernement a déposé un amendement rétablissant cette distinction. Cet amendement a été adopté par la Chambre.

Paragraphe 2

Le présent projet contient une innovation, à savoir la possibilité d'une augmentation du loyer par le juge de paix lorsque des travaux de gros entretien ont été effectués. Cette modification s'inspire du souci d'éviter un appauvrissement du parc immobilier par suite du manque d'entretien.

On y a objecté que selon le droit commun, les frais de gros entretien sont à la charge du bailleur et non du preneur. De plus, il ne se justifie pas d'apporter, par le biais d'une loi temporaire, une modification juridique aussi importante à notre législation.

Paragraphe 3

Une autre innovation par rapport à la loi du 24 décembre 1981 est le fait que, dans le cas d'un immeuble à appartements multiples, dont la gérance est assurée par une seule personne, l'obligation du bailleur est remplie dès lors que la possibilité est offerte au preneur de consulter les documents au domicile ou au siège de cette personne.

Cette nouvelle disposition est motivée par les considérations suivantes :

1. Si tous les documents devaient être communiqués, les frais en seraient considérables et pourraient se répercuter dans le loyer;
2. De nombreux documents portent sur les charges communes. Peu de documents intéressent directement les preneurs.

Article 3

Le loyer demeure inchangé quand :
— le contrat est prorogé;

— de overeenkomst wordt vernieuwd tussen dezelfde partijen;

— de persoon van de verhuurder wordt gewijzigd.

Dit betekent dat in geval van verandering van huurder een nieuwe huurprijs kan overeengekomen worden.

Deze bepalingen worden verantwoord als volgt :

— Indien er geen wijziging mogelijk was ingeval de persoon van de huurder veranderde, zou het verhuurde goed met een blijvend recht worden bezwaard. Daarenboven wordt, wegens de huidige toestand van de vastgoedmarkt, de vrije wil van de huurder niet belemmerd.

De tegenstanders vrezen echter dat de eigenaars zich van huurders zullen trachten te ontdoen om een nieuwe huurprijs te bedingen.

Artikel 4

Overeenkomstig artikel 4, § 4, c, kon het voornemen tot gehele of gedeeltelijke herbouw alleen blijken uit een afschrift van de verleende bouwvergunning. De nieuwe bepaling verruimt de bewijsmogelijkheden van herbouw door te stellen dat het voornemen « onder meer » kan blijken uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

Deze wijziging is ingevoerd omdat de reglementering inzake bouwvergunning werd gewijzigd in die zin dat er voor een aantal verbouwingswerken geen vergunning meer vereist is. Anderzijds heeft men het overleggen van de bouwvergunning als bewijsmiddel niet willen afschaffen omdat voor een aantal verbouwingswerken toch nog een bouwvergunning vereist blijft.

Het voorstel om opnieuw een definitie van herbouw in te voeren, zoals deze voorkwam in de wetten van vóór die van 23 december 1980 werd in de Kamer afgewezen. Het motief voor deze afwijzing was dat indien de herbouw moet voorafgegaan worden door sloping, de verhuurders zullen afzien van verbouwingswerken op kleinere schaal.

Artikel 5

Het verschil met artikel 5 van de wet van 24 december 1981 bestaat hierin :

1. Dat er geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen de overeenkomsten van vóór en na 1 januari 1978;

2. Dat de verhoging slechts mag ingaan op de verjaardag van de sluiting van de overeenkomst of op het ogenblik van het verzoek indien dit plaatsheeft na de verjaardag van de sluiting.

Voor de handhaving van het onderscheid, gebaseerd op de datum van 1 januari 1978, werd aangevoerd dat een verhuurder met de kennis van de opeenvolgende uitzonderingswetten, en die toch geen indexclausule voorziet, klaarlijk-

— il y a renouvellement du contrat entre les mêmes parties;

— il y a changement de bailleur.

Cela signifie qu'un nouveau loyer peut être fixé en cas de changement de preneur.

Ces dispositions sont justifiées comme suit :

— s'il n'était pas possible de modifier le loyer en cas de changement de preneur, le bien loué se trouverait grevé d'un droit permanent. En outre, compte tenu de la situation actuelle du marché immobilier, la libre volonté du locataire n'est certainement pas entravée.

Les adversaires de ces dispositions craignent cependant que les propriétaires n'essaient de se débarrasser de leurs locataires pour obtenir un nouveau loyer.

Article 4

Conformément à l'article 4, § 4, c, la volonté de reconstruire l'immeuble en tout ou en partie ne pouvait être établie que sur la base d'une copie du permis de bâtir octroyé. La nouvelle disposition élargit ce mode de preuve en indiquant que la volonté de reconstruire peut « notamment » être établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

Cette modification a été introduite parce que la réglementation relative aux permis de bâtir a elle-même été modifiée en ce sens qu'un permis n'est plus requis pour certains travaux de transformation. On n'a d'autre part pas voulu retirer toute force probante au permis de bâtir parce que certains travaux de transformation restent subordonnés à l'octroi d'un tel permis.

Une proposition tendant à réinsérer la définition du terme « reconstruction » qui figurait dans les lois antérieures à celle du 23 décembre 1980, a été repoussée à la Chambre. Ce projet a été motivé par le fait que si une reconstruction devait obligatoirement être précédée d'une démolition, les bailleurs renonceraient à procéder à des transformations de moindre importance.

Article 5

La différence entre cette disposition et celle de l'article 5 de la loi du 24 décembre 1981 réside dans le fait que :

1. il n'est plus fait de distinction entre les baux selon qu'ils ont été conclus avant ou après le 1^{er} janvier 1978;

2. l'augmentation ne prend cours qu'au jour anniversaire de la conclusion du bail ou le jour de la demande si celle-ci est faite après ce jour anniversaire.

En faveur du maintien de la distinction basée sur la date du 1^{er} janvier 1978, on a fait valoir qu'un bailleur, ayant connaissance des lois d'exception successives et ne prévoyant cependant aucune clause d'indexation, a apparemment l'in-

lijk de bedoeling heeft de huurprijs niet te laten stijgen. Daartegenover werd gesteld dat de verhuurder kan denken dat het elk jaar om de laatste tijdelijke wet gaat.

Artikel 7

Dit artikel voorziet in de aanpassing van de huurprijs voor woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor sociale en culturele aktie. Als er een aanpassing is voorzien, dan mag deze onder de volgende voorwaarden plaatshebben :

1. Dat deze aanpassing slechts eenmaal per jaar en ten vroegste op de verjaardag van de sluiting mag plaatshebben;
2. Dat deze aanpassing geschiedt volgens de formule : $\text{basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}$, gedeeld door het aanvangs-indexcijfer.
3. Dat de basishuurprijs die is welke voortvloeit uit de wet van 24 december 1981 terwijl het nieuwe indexcijfer datgene is dat voorafgaat aan de maand van de aanpassing en het aanvangsindexcijfer dat is van de maand december 1982.

Artikel 8

Artikel 8 voert niet de verplichting tot voorafgaande oproeping tot verzoening in, maar wel de mogelijkheid van een procedure op verzoekschrift. Dat wil zeggen dat de vordering ook bij dagvaarding kan ingesteld worden. Immers, artikel 8 bepaalt « kunnen worden ingeleid bij verzoekschrift ».

ALGEMENE BESPREKING

Verscheidene leden merken op dat voor de negende maal een uitzonderingswetgeving inzake huishuur moet worden goedgekeurd. Zij hopen dat deze wet de laatste uitzondering op dit gebeid zal zijn en dringen aan dat er uiteindelijk werk gemaakt zou worden van een definitieve wetgeving inzake huishuur binnen het kader van het Burgerlijk Wetboek.

Een lid stelt de vraag of de huurovereenkomsten met betrekking tot kantoren en grote woningen niet uit het ontwerp kunnen gelicht worden.

Een ander lid betreurt dat er heel wat verwarring bestaat omtrent de aanvangsdatum van de verhoging. De nieuwe bepalingen hebben tot gevolg dat vele mensen in het verleden ten onrechte een verhoging hebben betaald. Het zou wenselijk zijn dat de bevolking precies wordt ingelicht over de juiste draagwijdte van deze bepaling.

Hetzelfde lid heeft bezwaren tegen het feit dat de huurprijs kan verhoogd worden wanneer er grote onderhoudswerken door de verhuurder worden uitgevoerd. In feite zal de verhuurder hierover beslissen in plaats van de vrederechter.

tention de ne pas augmenter le loyer. Ce à quoi il a été objecté que le bailleur a pu penser qu'il s'agissait chaque année de la dernière loi temporaire.

Article 7

Cet article prévoit l'adaptation du loyer des habitations appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle. Si une adaptation a été stipulée, elle pourra se faire aux conditions suivantes :

1. une fois par année et au plus tôt au jour anniversaire de la conclusion du bail;
2. selon la formule : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.
3. le loyer de base est le loyer qui résulte des dispositions de la loi du 24 décembre 1981, tandis que le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le réajustement du loyer et que l'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 1982.

Article 8

L'article 8 instaure non pas l'obligation d'appeler préalablement les parties en conciliation, mais la possibilité d'une procédure par voie de requête. Il s'ensuit que la demande peut tout aussi bien être introduite par citation à comparaître. En effet, l'article 8 dit : « peuvent être introduites par une requête écrite ».

DISCUSSION GENERALE

Plusieurs membres font observer que c'est maintenant pour la neuvième fois que le Parlement est appelé à voter une législation d'exception en matière de baux à loyer. Ils espèrent que ce sera la dernière et insistent pour que soit enfin élaborée une législation réglant définitivement cette matière, et ce dans le cadre du Code civil.

Un membre demande si les baux concernant des bureaux ou de grandes habitations ne pourraient pas être distraits du projet.

Un autre membre regrette qu'il y ait tant de confusion au sujet de la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Les nouvelles dispositions auront pour conséquence que c'est indûment que beaucoup de preneurs auront payé une augmentation dans le passé. Il serait souhaitable que la population soit informée avec précision de la portée exacte de la disposition en cause.

L'intervenant n'admet pas non plus que le loyer puisse être relevé lorsque le bailleur effectue de grands travaux d'entretien. En fait, c'est le bailleur qui en décidera en lieu et place du juge de paix.

Het zou beter geweest zijn, zo meent een ander lid, dat de verschillende opeenvolgende uitzonderingswetten zich ertoe hadden beperkt de eerste uitzonderingswet telkens voor één jaar te verlengen. Daardoor zou de rechtszekerheid gediend geweest zijn, terwijl nu de grootste verwarring bestaat door het feit dat in elke uitzonderingswet nieuwe bepalingen werden opgenomen.

Met betrekking tot de late indiening van het ontwerp, antwoordt de Minister dat dit niet te wijten is aan het departement van Justitie. De verklaring ligt in verschillende factoren, zoals de uiteindelijke beslissing over het juiste verhogingsbedrag, alsmede het advies van de Raad van State.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Volgens een lid is de tekst over de handelshuurovereenkomsten letterlijk overgenomen uit de wet van 24 december 1981 en deze bepaling is vanzelfsprekend even onnauwkeurig en dubbelzinnig.

Artikel 1, paragraaf 3, zegt dus : « Deze wet is niet van toepassing op handelsovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. Zij is evenmin van toepassing op de jacht-pacht. »

Hierna enkele mogelijke redelijke interpretaties en onopgeloste vragen.

1. Er zijn handelshuurovereenkomsten die buiten de wet van 1951 vallen (b.v. een overeenkomst betreffende de huur van een goed bestemd voor groothandel) en pachtovereenkomsten die niet vallen onder de pachtwet van 1969 (b.v. pacht voor korter dan een jaar).

Een eerste logische interpretatie van de tekst is dus dat gewoon heel de nieuwe huurwet niet toepasselijk is op de handelshuurovereenkomsten vallend onder de wet van 1951 en de pachtovereenkomsten vallend onder de pachtwet van 1969. Dat zijn inderdaad « handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor wettelijke bepalingen gelden ». De tijdelijke wet zou dus gewoon toepasselijk zijn op b.v. de handelshuurovereenkomsten voor groothandel en helemaal niet op handelshuurovereenkomsten voor kleinhandel.

Hij voegt eraan toe dat wanneer hij met de heer Van-kerckhove (*Les Nouvelles*) sprak over de wet van december 1981, kort na haar verschijnen, hij meende dat dit de juiste draagwijdte was. In latere commentaren heeft hij een andere interpretatie gegeven.

2. Men kan de nieuwe tekst beperkter zien en zeggen dat de nieuwe wet wel toepasselijk is op « kleinhandelshuurovereenkomsten » b.v. die er enkel aan ontsnappen « in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden ». Maar wat is dan die « mate » ?

Un autre membre estime qu'il eût été préférable que les lois d'exception subséquentes se soient chaque fois limitées à proroger d'un an la première loi d'exception. La sécurité juridique y aurait gagné, alors que règne actuellement la plus grande confusion, du fait que chacune des lois d'exception contenait de nouvelles dispositions.

Quant au dépôt tardif du projet, le Ministre répond qu'il n'est pas imputable au département de la Justice. Ce retard s'explique par le fait qu'il a fallu attendre la décision définitive concernant le taux exact de l'augmentation ainsi que l'avis du Conseil d'Etat.

DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Un membre fait remarquer que, pour ce qui est des baux commerciaux, on a repris littéralement le texte de la loi du 24 décembre 1981 et que la nouvelle disposition est évidemment tout aussi imprécise et ambiguë.

L'article 1^{er}, § 3, dit en effet ceci : « La présente loi ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. Elle ne s'applique pas non plus aux baux de chasse. »

Ce texte permet plusieurs interprétations raisonnables et laisse quelques questions sans réponse.

1. Il y a des baux commerciaux qui ne sont pas régis par la loi de 1951 (par exemple, le bail relatif à la location d'un bien affecté au commerce en gros) et il y a aussi des baux à ferme qui ne sont pas régis par la loi de 1969 (par exemple, le bail pour moins d'une année).

Une première interprétation logique du texte est donc, tout simplement, qu'aucune disposition de la nouvelle loi sur les baux n'est applicable aux baux commerciaux régis par la loi de 1951 ni aux baux à ferme régis par la loi de 1969. Il s'agit là, en effet, de « baux commerciaux et baux à ferme, dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. » La loi temporaire serait donc applicable, par exemple, aux baux commerciaux concernant le commerce en gros, mais absolument pas aux baux commerciaux relatifs au commerce de détail.

L'intervenant ajoute que, lorsqu'il a parlé à M. Van-kerckhove (*Les Nouvelles*) de la loi de décembre 1981 peu après sa publication, celui-ci avait estimé que telle était bien le sens exact du texte; dans des commentaires ultérieurs, il a cependant changé d'interprétation.

2. Le texte proposé peut être compris dans un sens plus restreint, c'est-à-dire que la nouvelle loi serait, au contraire, applicable aux baux relatifs au commerce de détail, par exemple, qui n'échapperaient à son application que « dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières ». Mais que faut-il alors entendre par le mot « dans la mesure » ?

a) Er is natuurlijk geen probleem voor b.v. bepalingen van de handelshuurwet die volkomen vreemd zijn aan de problemen gerezen door de tijdelijke huurwet.

Bijvoorbeeld : het recht van de handelshuurder, werken uit te voeren die nuttig zijn voor zijn handel, desnoods tegen het verzet van de eigenaar maar met het akkoord van de rechter.

b) De problemen beginnen maar op die domeinen waar men zowel zou kunnen denken aan de regelingen van de handelshuurwet als aan de regelingen van de tijdelijke huurwet.

Bijvoorbeeld :

— De handelshuur bepaalt dat de koper de huur kan opzeggen voor exploitatie door een PVBA waarin hij en zijn gezin ten minste drie vierde van de deelbewijzen heeft.

De verlenging van een tijdelijke huurwet kan ingeroepen worden tegen de koper en deze kan wel de intrekking van de verlenging krijgen voor eigen gebruik, niet voor een PVBA.

Een koper van een handelshuis op 1 maart 1982 heeft opzegging gedaan tegen 1 april 1982.

Is de handelshuurregeling een sluitende regeling, vermits hier « bijzondere wettelijke bepalingen gelden », of moet men zeggen dat deze bijzondere wettelijke bepalingen enkel de opzegging mogelijk maakten van een handelshuur die zich b.v. nog uitstreckte tot 1987, maar dat daarnaast en daarboven ook de regeling geldt betreffende de verlengingen tot 31 december 1983 ?

— De handelshuurwet voorziet in herziening na drie en zes jaar van de huurprijs. De rechter kent een verhoging toe van 20 pct. na drie jaar. Is dit een aparte regeling die gewoon doorwerkt of moet men de verhoging tot 6 pct. beperken krachtens artikel 2 van de tijdelijke huurwet ?

Men zou eerder zeggen dat er een bijzondere regeling is van de handelshuurwet; maar dan ontsnapt dus de driejaarlijkse herziening aan de beperking tot 6 pct.

— Dezelfde vraag rijst uiteraard ook bij hernieuwing van de handelshuur en een nieuwe bepaling van de huurwaarde door de rechter; ook hier zou men geneigd zijn te zeggen dat er werkelijk een heel aparte regeling is en dat dus de wettelijke beperking niet geldt.

Maar bij de vorige wet heeft de minister in het Parlement gezegd dat wel te verstaan de beperking van 6 pct. wel gold.

— Een handelshuur voorziet in indexering om de drie maanden, wat zeker niet verboden is door de handelshuurwet. Kan men zeggen dat hier wel of geen « bijzondere bepalingen gelden » en is deze indexering al dan niet beperkt tot 6 pct. begin 1983 ?

a) Il n'y a évidemment aucun problème en ce qui concerne, notamment, les dispositions de la loi sur les baux commerciaux qui sont totalement étrangères aux problèmes soulevés par la loi réglant temporairement les baux.

Ainsi, le locataire d'un établissement commercial a parfaitement le droit d'effectuer des travaux utiles à son commerce, au besoin malgré l'opposition du propriétaire mais avec l'accord du juge.

b) Les problèmes ne surgissent que dans les domaines où l'on pourrait invoquer tout aussi bien l'application des dispositions de la loi sur les baux commerciaux que celle de la loi réglant temporairement les baux.

Par exemple :

— Le bail commercial prévoit que l'acquéreur peut le résilier en vue de l'exploitation par une SPRL dont il possède, lui-même ou sa famille, au moins les trois quarts des parts.

La prorogation d'une loi réglant temporairement les baux peut être opposée à l'acquéreur; celui-ci pourra cependant obtenir qu'il n'en soit pas fait application, et ce pour son usage personnel, mais non pour l'usage d'une SPRL.

Le 1^{er} mars 1982, l'acquéreur d'une maison de commerce a résilié son bail pour le 1^{er} avril 1983.

La législation sur les baux commerciaux est-elle une législation cohérente, puisque des dispositions légales particulières s'appliquent en l'occurrence, ou bien celles-ci ne permettent-elles que la résiliation d'un bail commercial qui ne viendrait à expiration par exemple qu'en 1987, étant entendu qu'il y a lieu d'appliquer en même temps et en outre la réglementation relative aux prorogations jusqu'au 31 décembre 1983 ?

— La législation sur les baux commerciaux prévoit une révision du loyer après trois et six ans. Le juge alloue une augmentation de 20 p.c. après trois ans. S'agit-il là d'une règle particulière qui reste tout simplement en vigueur, ou bien doit-on limiter la majoration à 6 p.c. en vertu de l'article 2 de la loi réglant temporairement les baux ?

On opinerait plutôt pour la thèse d'une règle particulière de la loi sur les baux commerciaux, mais dans ce cas, la révision triennale échappe à la limitation à 6 p.c.

— La même question se pose évidemment en cas de renouvellement du bail commercial et de fixation par le juge d'une nouvelle valeur locative; ici encore, on serait tenté d'affirmer qu'il s'agit effectivement d'une règle très particulière et que, dès lors, la limitation légale ne joue pas.

Mais, lors de l'adoption de la loi précédente, le Ministre a déclaré au Parlement que, bien entendu, c'était la limitation à 6 p.c. qui était d'application !

— Un bail commercial prévoit une indexation trimestrielle, ce qui n'est certainement pas interdit par la loi sur les baux commerciaux. Peut-on prétendre que cette matière est régie ou non « par des dispositions légales particulières » et cette indexation est-elle ou non limitée à 6 p.c. au début de 1983 ?

— Men kan, veralgemenend, zeggen dat de handelshuurwet « bijzondere wettelijke bepalingen » bevat over het huurbedrag, buiten het bepalen van de vertrekhuur. Moet men dus zeggen dat heel de regeling van het huurbedrag bij handelshuur buiten toepassing van de nieuwe tijdelijke huurwet valt ?

— Men moet ook het geval van de hernieuwing van de handelshuur tussen dezelfde partijen stellen tegenover de bepaling van artikel 3 van het nieuwe ontwerp. Vallen de handelshuren binnen of buiten de werkingssfeer van het nieuwe artikel 3 van de tijdelijke wet ?

Het minste dat men zou kunnen vragen is dat de wetgever op zo'n eenvoudige vragen duidelijk zou zeggen wat de draagwijdte is van de wet.

Als men de logische interpretatie volgt dat de « handelshuren van de wet van 1951 » een sluitend wettelijk stelsel hebben, dan kan men al deze huren buiten toepassing van het nieuwe wetsontwerp houden.

Als men ze er toch wil inhouden voor een aantal dingen, dan moet men op een duidelijke wijze de grenzen aanduiden.

Die grenzen kunnen zowel liggen op het vlak van het huurbedrag als van de duur (verlenging enz.).

Het is niet overdreven dat voor gevallen die zich duizenden keren zullen voordoen, de wetgever tenminste klaar zou zeggen wat hij wil.

In antwoord hierop verwijst de Minister naar het stuk van de Kamer 12 (1981-1982) - nr. 4, bladzijden 4 en 5 (verslag van de heer Suykerbuyk).

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

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

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

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

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

Het artikel wordt aangenomen met 10 stemmen bij 3 onthoudingen.

— D'une manière générale on peut estimer qu'en dehors de la fixation du loyer de départ, la loi sur les baux commerciaux porte « des dispositions légales particulières » relatives au montant du loyer. Faut-il dès lors admettre que dans le cas d'un bail commercial, l'ensemble des règles régissant le montant du loyer échappent à l'application de la nouvelle loi réglant temporairement les baux ?

— Il convient également d'examiner le cas du renouvellement du bail commercial entre les mêmes parties eu égard à la disposition de l'article 3 du nouveau projet. Les baux commerciaux entrent-ils ou non dans le champ d'application du nouvel article 3 de la loi temporaire ?

Le moins que l'on puisse demander est que le législateur réponde à des questions aussi simples en précisant la portée de la loi.

Si l'on suit l'interprétation logique selon laquelle les baux commerciaux de la loi de 1951 constituent un système légal cohérent, il est alors permis de soustraire tous ces baux au champ d'application du nouveau projet de loi.

Si, malgré tout, on souhaite maintenir certains de leurs aspects dans le champ d'application du projet, il s'agit d'en préciser les limites.

Celles-ci peuvent tout aussi bien porter sur le montant du loyer que sur la durée du bail (prorogation, etc.).

Il n'est pas exagéré, pour des cas qui se présenteront à des milliers de reprises, de demander que le législateur fasse au moins connaître clairement sa volonté.

Le Ministre répond en se référant au Document de la Chambre 12 (1981-1982) - n° 4, pages 4 et 5 (rapport de M. Suykerbuyk).

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

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

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

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

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

L'article est adopté par 10 voix et 3 abstentions.

Artikel 2

Paragraaf 1, eerste lid

Een senator dient een amendement in dat strekt om in § 1, eerste lid, van dit artikel de woorden « verhoogd met 6 pct. » te vervangen door de woorden « verhoogd met 7 pct. ».

Ter verantwoording van dit amendement voert de indiener aan :

« De aanpassing van de huur dient niet te geschieden naar de prijsstijgingen die in 1983 worden verwacht.

Het doel van de indexering is te bereiken dat de huur die op 1 januari 1982 was vastgesteld, op 1 januari 1983 nog haar werkelijke waarde heeft. Men dient zich dus te richten naar de indexontwikkeling in het afgelopen jaar.

De stijging bedroeg in 1982 bijna 9,5 pct. zodat een verhoging van de huur met 7 pct. billijk en gematigd zou zijn.

De huur bedraagt tegenwoordig 20 pct. minder dan ze zou hebben bedragen bij een totale indexering sinds 1975.

Men vergete niet dat elke tempering in de aanpassing van de huurprijzen een ongunstige invloed heeft op de verkoopwaarde van de onroerende goederen, te meer daar de lasten van onderhoud en herstelling sneller toenemen dan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De daling van de verkoopwaarde van de onroerende goederen heeft een directe invloed op de belastingontvangsten op het stuk van de mutatierechten en van de successierechten.

Het amendement wordt eenparig verworpen met 13 stemmen.

Een ander lid stelt bij wege van amendement voor *in fine* van § 1 de woorden « met 6 pct. » te vervangen door de woorden « met 5 pct. ».

Voor de verantwoording verwijst de indiener naar de verantwoording van het amendement van de heren Cools en Van den Bossche (stuk 440 (1982-1983) - nr. 6 van de Kamer).

Het amendement wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Een senator stelt bij amendement voor in § 1 de woorden « voor de periode van 1 januari 1983 tot 31 december 1983 » te vervangen door de woorden « van 1 januari 1983 tot 30 juni 1983 ».

Hij verantwoordt dit aldus :

De Regering zal aldus over de nodige tijd beschikken om de aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en begeleidende maatregelen voor te stellen, zodat de overeenkomstsluitende partijen hun vrijheid herkrijgen.

Dit amendement wordt eenparig verworpen met 15 stemmen.

Article 2

Paragraphe 1^{er}, premier alinéa

Un sénateur dépose un amendement visant à remplacer au § 1^{er}, premier alinéa, de cet article, les mots « majoré de 6 p.c. » par les mots « majoré de 7 p.c. ».

Il justifie son amendement comme suit :

« Le réajustement des loyers ne doit pas s'apprécier en fonction d'une supputation des hausses qui se produiront en 1983.

Le rôle de l'indexation est de conserver à un loyer fixé le 1^{er} janvier 1982 sa valeur réelle au 1^{er} janvier 1983. Il y a lieu, dès lors, de se référer aux mouvements de l'index de l'année écoulée.

La hausse de 1982 atteignant près de 9,5 p.c., il est équitable et modéré de prévoir une hausse de 7 p.c. du montant des loyers.

Le montant des loyers est actuellement amputé de 20 p.c. par rapport à un loyer qui aurait été totalement indexé depuis 1975.

On ne peut oublier que chaque atténuation de l'adaptation des loyers a eu une influence défavorable sur la valeur vénale des immeubles, d'autant que les charges d'entretien et de réparation progressent plus vite que l'indice des prix à la consommation.

La baisse de la valeur vénale des immeubles a une influence directe sur les recettes fiscales dans le domaine des droits de mutation et dans celui des droits de succession.

L'amendement est rejeté à l'unanimité des 13 membres présents.

Un membre dépose un amendement visant à remplacer *in fine* du § 1^{er} les mots « de 6 p.c. » par les mots « de 5 p.c. ».

A l'appui de son amendement il se réfère à la justification de l'amendement de MM. Cools et Van den Bossche (Doc. Chambre 440 (1982-1983) - n° 6).

Cet amendement est rejeté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

Un sénateur propose par voie d'amendement de remplacer au § 1^{er} les mots « pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 1983 » par les mots « pour la période du 1^{er} janvier 1983 au 30 juin 1983 ».

Il le justifie comme suit :

Le Gouvernement aura ainsi le temps nécessaire pour proposer l'aménagement du Code civil et les mesures d'accompagnement, afin de rendre la liberté aux parties contractantes.

L'amendement est rejeté à l'unanimité de 15 membres présents.

Paragraaf 1, tweede lid

Dezelfde senator dient een amendement in strekkende in paragraaf 1, tweede lid, de woorden « de inwerkingtreding » te vervangen door de woorden « de sluiting ».

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« 1. Er dient samenhang te worden gebracht in de oorspronkelijke tekst en in het ontwerp in zijn geheel; in alle artikelen wordt namelijk verwezen naar de datum van sluiting van de huurovereenkomst. Dat is het geval :

— in de volgende regels van dit tweede lid;

— in het tweede lid van artikel 5;

— in het 1° van artikel 7, waar de indexering uitdrukkelijk is vastgesteld op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst.

2. Ook de tekst van de vorige wet (24 december 1981) verwees voor de aanpassingen van de huurprijzen uitdrukkelijk naar de dag van de sluiting van de huurovereenkomst, behalve voor die welke op 1 januari mochten ingaan.

Zouden de bewoordingen van de wet andermaal worden veranderd, dan zou een totale verwarring ontstaan en zou bovendien de billijke termijn van 12 maanden hetzij verlengd hetzij verkort kunnen worden, zoals hierna zal blijken.

3. De huidige tekst sticht verwarring : de huurovereenkomsten die einde 1981 zijn gesloten en begin 1982 in werking zijn getreden, zullen zonder discussie geïndexeerd worden einde 1982 (op de verjaardag van de sluiting van de huurovereenkomst, overeenkomstig de geldende wet).

Wanneer heeft de volgende indexering plaats ?

— Begin 1983, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst ? (indexering eenmaal per kalenderjaar, met het gevolg dat twee indexeringen kort na elkaar zullen plaatshebben ...);

— Of zal er in 1983 geen indexering plaatshebben omdat deze in theorie tot 1984 wordt uitgesteld ? (En dan nog, want hoe zal de volgende wet luiden ?)

Deze hypothesen zijn allebei even onlogisch en bovendien nog contradictorisch. Dergelijke moeilijkheden zouden zich niet voordoen indien, zoals wordt voorgesteld, het woord « sluiting » zou worden hersteld.

De Minister merkt op dat oorspronkelijk de term « de sluiting » werd gebruikt. Deze term werd ingevolge een amendement van de heer Van den Brande, ingediend tijdens de openbare vergadering van de Kamer, vervangen door de term « de inwerkingtreding ». Een zelfde wijziging is niet aangebracht in artikel 5 en artikel 7. Het ware beter geweest in al deze artikelen de term « inwerkingtreding » te gebruiken, doch enerzijds kan men dit bezwaarlijk als een louter materiële vergissing beschouwen en anderzijds heeft de term « sluiting » in de artikelen 5 en 7 minder belangrijke gevolgen.

Er wordt uitvoerig van gedachten gewisseld over de wenselijkheid om een zelfde termvervanging door te trekken

Paragraphe 1^{er}, deuxième alinéa

Le même sénateur dépose un amendement tendant à remplacer au § 1^{er}, deuxième alinéa, les mots « prise de cours » par le mot « conclusion ».

L'amendement est justifié comme suit :

« 1. Il convient de rendre sa cohérence au texte initial et au projet dans son ensemble, car, dans tous les articles, on se réfère à la date de conclusion du bail : il en est ainsi en effet :

— dans les lignes suivantes de ce même alinéa;

— dans le deuxième alinéa de l'article 5;

— à l'article 7, 1°, où l'indexation est explicitement prévue à la date anniversaire de la conclusion du bail.

2. Le texte de la loi précédente (du 24 décembre 1981) se rapportait lui aussi explicitement à la date de conclusion du bail pour les adaptations, sauf celles qui pouvaient se faire le 1^{er} janvier.

Rechanger une fois de plus les termes de la loi, jetterait la perturbation totale dans les esprits et pourrait de plus, soit allonger, soit raccourcir le délai équitable de 12 mois, comme dit ci-après.

3. Le texte actuel prête à confusion : les baux conclus fin 1981 et entrés en vigueur début 1982, auront été indexés sans discussion fin 1982 (à la date anniversaire de la conclusion du bail, suivant la loi en vigueur).

Quelle sera l'indexation suivante ?

— Sera-ce début 1983, au jour anniversaire de la date d'entrée en vigueur du bail ? (indexation appliquée une fois par année calendrier, d'où deux indexations rapprochées ...);

— Ou n'y aura-t-il aucune indexation en 1983, celle-ci étant reportée théoriquement en 1984 ? (Et encore, car quels seront les termes de la loi future ?)

Ces deux hypothèses sont aussi illogiques l'une que l'autre, tout en étant contradictoires, alors qu'il n'existerait aucune difficulté de ce genre si l'on revenait au mot « conclusion » du bail, comme proposé.

Le Ministre fait remarquer que le projet initial employait le terme « conclusion ». C'est par suite d'un amendement déposé par M. Van den Brande en séance publique de la Chambre que ce terme fut remplacé par « prise de cours ». Toutefois, la même modification n'a pas été apportée aux articles 5 et 7. Il eût certes été préférable que le terme « prise de cours » soit utilisé dans tous ces articles mais, d'une part, il est difficile de considérer qu'il s'agit d'une erreur matérielle et, d'autre part, le terme « conclusion » réduirait la portée des articles 5 et 7.

Un long échange de vues s'instaure à propos de l'opportunité d'uniformiser la terminologie de tous ces articles.

tot deze artikelen. Sommigen houden voor dat dit een louter formele verbetering zou kunnen zijn doch om niet het risico te lopen het ontwerp van wet naar de andere Kamer te moeten terugzenden wordt van elke wijziging afgezien.

Dienvolgens wordt ook het amendement met 11 stemmen bij 1 onthouding verworpen.

Paragraaf 2

Een lid merkt op dat volgens de nieuwe bepalingen van deze uitzonderingswet het uitvoeren van grote onderhoudswerken een huurprijsverhoging tot gevolg kan hebben.

Hetzelfde lid betreurt dat aldus via een uitzonderingswet aan sommige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek een grotere draagwijdte wordt gegeven.

Paragraaf 3

Een senator stelt voor § 3, tweede lid, aan te vullen als volgt :

« en, bij een onroerend goed in medeëigendom, is aan de verplichting voldaan zodra de medeëigenaar aan zijn huurder een afschrift heeft verstrekt van de staten door de syndicus opgemaakt en door de algemene vergadering van de medeëigenaars goedgekeurd na verslag van de beheersraad. »

Verantwoording

Krachtens het reglement van medeëigendom moet de syndicus rekenschap afleggen van zijn beheer aan de algemene vergadering en niet aan de medeëigenaars afzonderlijk. De rekeningen worden alleen nagezien door de beheersraad of door de verificateurs van de rekeningen, al naar het geval.

Het is a fortiori abnormaal om aan de huurders een recht toe te kennen dat de medeëigenaars niet hebben, te meer daar er geen juridische band bestaat tussen de medeëigendom en de huurders.

Een lid vreest dat bij uitoefening van het inzagerecht van de huurder, zoals bepaald in § 3, tweede lid, de huurder dikwijls niet al te best zal ontvangen worden door de persoon die het beheer van de appartementen waarneemt. Daarenboven vindt dit lid dat er hier ten onrechte een rechtsband wordt geschapen tussen de syndicus en de huurder, terwijl er geen enkele rechtsband bestaat tussen de syndicus en de eigenaars van de appartementen.

Het amendement wordt verworpen met 8 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 3

Een lid stelt voor aan artikel 3 een nieuw lid toe te voegen, luidende : « Hetzelfde geldt wanneer de overeenkomst wordt afgestaan of overgedragen. »

Certains estiment que l'on pourrait considérer qu'il s'agirait d'une correction purement matérielle mais, pour éviter que le projet ne doive être renvoyé à la Chambre, il est décidé de renoncer à toute modification.

En conséquence, l'amendement est rejeté par 11 voix et 1 abstention.

Paragraphe 2

Un membre fait observer qu'en vertu des nouvelles dispositions de cette loi d'exception, l'exécution de travaux de gros entretien peut entraîner une augmentation du loyer.

L'intervenant regrette cette méthode qui consiste à élargir le champ d'application de certaines dispositions du Code civil par le biais d'une loi d'exception.

Paragraphe 3

Un sénateur propose de compléter le deuxième alinéa du § 3 par ce qui suit :

« et, dans les immeubles en copropriété, cette obligation est remplie dès le moment où le copropriétaire fournit à son locataire une copie des relevés établis par le syndic et approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires sur rapport du conseil de gérance. »

Justification

En vertu du règlement de copropriété, le syndic est comptable de sa gestion vis-à-vis de l'assemblée générale des copropriétaires et non vis-à-vis des copropriétaires pris individuellement. Les comptes sont vérifiés uniquement par le conseil de gérance ou par les vérificateurs aux comptes selon le cas.

A fortiori, il est anormal d'accorder aux locataires un droit que les copropriétaires n'ont pas, d'autant plus qu'il n'existe aucun lien de droit entre la copropriété et les locataires.

Un membre exprime sa crainte que bien souvent lorsque le preneur exercera son droit de consultation prévu par le § 3, deuxième alinéa, il ne soit pas très bien reçu par la personne assurant la gérance des appartements. En outre, l'intervenant estime que l'on a tort de créer ici un lien de droit entre le syndic et le preneur, alors qu'il n'existe aucun lien de droit entre le syndic et les propriétaires des appartements.

L'amendement est rejeté par 8 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'article 2 est adopté par 10 voix contre 1 et 3 abstentions.

Article 3

Un membre dépose un amendement tendant à compléter l'article 3 par un nouvel alinéa rédigé comme suit : « Il en va de même en cas de cession du bail. »

Dit amendement wordt als volgt verantwoord :

Het doet zich herhaaldelijk voor dat een huurder om een reden onafhankelijk van zijn wil het gehuurde goed dient te verlaten. In dergelijke gevallen wordt er tussen de huurder en de verhuurder dikwijls overeengekomen dat de huurder een nieuwe huurder onder dezelfde voorwaarden zal zoeken. Indien nu de verandering van huurder de mogelijkheid verschaft om een hogere huurprijs te vragen, bestaat het gevaar dat een verhuurder niet meer geneigd zal zijn een nieuwe huurder onder de oude voorwaarden in het gehuurde goed toe te laten.

Om dit te voorkomen wenst de indiener van het amendement dat de huurprijs dezelfde blijft wanneer de overeenkomst wordt afgestaan of overgedragen.

Enige leden merken op dat een dergelijke regeling tot de contractuele vrijheid van de partijen behoort.

Dit standpunt wordt bijgevalen door de Minister, die daarenboven opmerkt dat wanneer het om een onderverhuur gaat de hoofdhuurder en de onderhuurder gebonden zijn door de bepalingen van artikel 3.

Dit amendement wordt verworpen met 8 stemmen tegen 5.

Artikel 3 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 5 onthoudingen.

De artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 worden aangenomen met 9 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het geheel van het ontwerp is aangenomen met 8 stemmen bij 4 onthoudingen.

Dit verslag is goedgekeurd met dezelfde meerderheid.

De Verslaggever,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
E. COOREMAN.

Cet amendement est justifié comme suit :

Il n'est pas rare qu'un preneur soit dans l'obligation de quitter le bien loué pour une raison indépendante de sa volonté. En pareil cas, il est fréquent que le preneur et le bailleur conviennent que le preneur s'efforcera de trouver un nouveau locataire aux mêmes conditions. Or, si en cas de changement de locataire, il est possible de demander un loyer plus élevé, il est à craindre que le bailleur ne soit plus disposé à céder le bien loué à un nouveau locataire aux conditions antérieures.

Pour éviter cette éventualité, l'auteur de l'amendement souhaite que le loyer reste identique en cas de cession du bail.

Plusieurs membres font remarquer que ce genre d'arrangement relève de la liberté contractuelle des parties.

Le Ministre se rallie à ce point de vue et fait en outre remarquer que dans le cas d'une sous-location, le locataire principal et le sous-locataire sont soumis aux dispositions de l'article 3.

L'amendement est rejeté par 8 voix contre 5.

L'article 3 est adopté par 8 voix et 5 abstentions.

Les articles 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 sont adoptés par 9 voix et 3 abstentions.

L'ensemble du projet a été adopté par 8 voix et 4 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à la même majorité.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
E. COOREMAN.