

SENAT DE BELGIQUE**BELGISCHE SENAAAT****SESSION DE 1983-1984****ZITTING 1983-1984**

2 DECEMBRE 1983

2 DECEMBER 1983

Projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles**Ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederen**AMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. BOEL ET CONSORTSAMENDEMENTEN
VAN DE HEER BOEL C.S.**ARTICLE 1^{er}****ARTIKEL 1**

A. Faire précéder le § 1^{er} de l'article 1728*bis*, proposé par cet article, par un nouveau § 1^{er}, libellé comme suit :

A. Vóór § 1 van artikel 1728*bis*, voorgesteld door dit artikel, een nieuwe § 1 in te voegen, luidende :

« § 1^{er}. — Le prix du bail est en principe immuable, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi. »

« § 1. — De huurprijs is in principe onveranderlijk, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet. »

B. Au même article 1728*bis*, insérer un § 1^{er}*bis* (nouveau), rédigé comme suit :

B. In hetzelfde artikel 1728*bis* een § 1*bis* (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1^{er}*bis*. — L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande et n'a pas d'effet rétroactif, sauf pour le trimestre de la demande. »

« § 1*bis*. — De aanpassing is facultatief. Zij gaat slechts in na aanvraag van de betrokken partij en heeft geen terugwerkende kracht behalve voor het kwartaal van de aanvraag. »

C. Au § 2 du même article 1728*bis*, remplacer les mots « sont réductibles à celle-ci » par les mots « sont réduites d'office à celle-ci ».

C. In § 2 van dit zelfde artikel 1728*bis* de woorden « kunnen tot die aanpassing ingekort worden » te vervangen door de woorden « worden van rechtswege ingekort tot die aanpassing ».

R. A 12832

Voir :

Documents du Sénat :

556 (1982-1983) :

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

R. A 12832

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

556 (1982-1983) :

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 : Verslag.

D. Compléter le même articles 1728*bis* par un § 4 (nouveau), rédigé comme suit :

« Par dérogation aux dispositions du § 1^{er}, le Roi peut, par arrêté royal délibéré en Conseil des ministres, fixer un pourcentage d'adaptation maximum autorisé, si des circonstances économiques ou sociales le requièrent. »

Justification

A. Cette disposition préliminaire figurait dans le texte adopté à une large majorité le 11 juillet 1979 par la Commission de la Justice de la Chambre.

Grâce à cette disposition, nous voulons établir clairement que le prix du bail doit en principe être immuable. La loi elle-même prévoit toutefois un certain nombre d'exceptions à ce principe, comme la possibilité d'adapter le loyer au coût de la vie (proposée à cet article), ou la révision du loyer telle qu'elle est prévue à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux. En inscrivant cette disposition précise au début de l'article proposé par le Gouvernement, nous entendons obtenir que le loyer ne subisse aucune modification lorsque les mêmes parties conviennent de proroger ou de renouveler le bail et lorsqu'un nouveau bail est conclu avec un nouveau preneur. Par contre, lors d'une première location, le loyer est fixé librement.

B. Le § 1^{er}*bis* nouveau que nous proposons figurait également dans le texte adopté par la Commission de la Justice de la Chambre le 11 juillet 1979. Nous lisons dans le rapport de la discussion qui a eu lieu au sein de la Commission que ce paragraphe a été adopté à l'unanimité par celle-ci.

Ce paragraphe établit clairement que la partie intéressée n'est pas obligée de demander effectivement l'adaptation à laquelle elle a droit. Elle peut le faire à une date ultérieure. Dans ce cas, cette demande ne vaut que pour l'avenir. Elle n'a d'effet rétroactif que pour le trimestre de la demande. Cette disposition accroîtra sensiblement la sécurité juridique : les discussions concernant des arriérés d'indexation dont le paiement automatique était imposé contractuellement ou auxquels le bailleur aurait renoncé tacitement seront dorénavant exclues.

C. Cet amendement vise à établir de manière claire et nette que le preneur ne doit jamais payer plus que n'autorise le § 1^{er} de cet article, que toutes les dispositions contraires sont absolument nulles et que la réduction prévue au § 2 se fera intégralement et d'office.

D. Si, par suite des circonstances économiques, les salaires et traitements ne sont pas indexés intégralement, il nous paraît injustifié d'indexer complètement les loyers. Le Gouvernement partage visiblement ce point de vue, puisqu'il a prévu une disposition analogue à l'article 14. Celui-ci permet au Gouvernement de fixer un pourcentage maximum, mais uniquement pour 1984. Nous estimons qu'une telle possibilité devrait exister en permanence. D'autre part, l'article 14 proposé autorise pleinement le Gouvernement à proroger les baux à loyer et à arrêter les modalités de l'indexation. Cette mesure va elle aussi trop loin. Nous estimons que les modalités d'indexation doivent être fixées de manière définitive et que les baux à loyer relatifs à l'habitation principale du locataire doivent toujours avoir une durée indéterminée. Les pouvoirs du Gouvernement doivent être limités à la fixation d'un taux maximum, lorsque celle-ci s'avère nécessaire dans le cadre de la politique qu'il mène sur le plan économique et en matière de prix.

ART. 2

Supprimer le dernier alinéa du § 1^{er} de l'article 1728*ter* proposé par cet article.

D. In hetzelfde artikel 1728*bis*, een § 4 (nieuw) in te voegen, luidende :

« In afwijking van de bepalingen van § 1 kan de Koning bij een in ministerraad overlegd koninklijk besluit, een maximum toegelaten aanpassingspercentage vaststellen zo economische of sociale omstandigheden dit vereisen. »

Verantwoording

A Deze voorafgaande bepaling was ook opgenomen in de tekst, aangenomen met een ruime meerderheid door de Commissie voor de Justitie van de Kamer op 11 juli 1979.

Met deze bepaling willen we duidelijk stellen dat de huurprijs in principe ongewijzigd moet blijven gelden. De wet zelf voorziet wel in een aantal uitzonderingen op dat principe, zoals de mogelijkheid de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud aan te passen (voorgesteld door dit artikel), of de herziening van de huur, zoals bepaald bij artikel 6 van de wet op de handelshuur. Door deze duidelijke bepaling te laten voorafgaan aan het door de Regering voorgesteld artikel, willen we verkrijgen dat de huurprijs ongewijzigd blijft wanneer de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen verlengd of vernieuwd wordt, en wanneer een nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt met een nieuwe huurder. Bij een eerste verhuring, wordt de huurprijs wel vrij vastgesteld.

B. De nieuwe paragraaf 1*bis*, die we voorstellen, was ook opgenomen in de tekst aangenomen door de Commissie voor de Justitie van de Kamer op 11 juli 1979. In het verslag van de bespreking van de Commissie, lezen we dat deze paragraaf toen eenparig werd aangenomen.

Deze paragraaf stelt duidelijk dat de betrokken partij niet verplicht is de aanpassing, waarop hij recht heeft, ook werkelijk te vragen. Hij kan dat op een latere datum doen. Als hij zijn aanvraag slechts later doet, geldt ze enkel nog voor de toekomst. Alleen voor het kwartaal van de aanvraag werkt ze retroactief. Dit zal de rechtszekerheid sterk bevorderen : discussies over achterstallige indexeringen, die contractueel automatisch moesten betaald worden of waarvan de verhuurder stilzwijgend zou hebben afgezien, zijn voortaan uitgesloten.

C. De bedoeling van dit amendement is ondubbelzinnig te stellen dat de huurder nooit meer moet betalen dan wat § 1 van dit artikel toelaat, dat alle strijdige bepalingen absoluut nietig zijn, en dat de inkorting waarin § 2 voorziet geheel en van rechtswege zal gebeuren.

D. Wanneer, als gevolg van de economische omstandigheden, de lonen en wedden niet volledig geïndexeerd worden, lijkt het ons onverantwoord om de huurprijzen wel volledig te indexeren. Ook de Regering deelt blijkbaar die mening, gezien ze in haar artikel 14 een soortgelijke bepaling voorziet. De Regering voorziet in de mogelijkheid voor de Regering om een maximumpercentage vast te stellen, echter slechts voor 1984. Wij menen dat die mogelijkheid altijd, voortdurend zou moeten bestaan. Anderzijds geeft het voorgestelde artikel 14 volmachten aan de Regering om de huurovereenkomsten te verlengen en de modaliteiten van de indexaanpassing vast te leggen. Dat gaat dan weer te ver. Wij menen dat de wijze van indexaanpassing definitief moet vastgelegd worden, en dat de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder steeds van onbepaalde duur moeten zijn. De bevoegdheid van de Regering moet beperkt zijn tot het vaststellen van een maximumpercentage, wanneer dat nodig is in het kader van haar economische politiek en prijzenbeleid.

ART. 2

Het laatste lid van § 1 van artikel 1728*ter*, voorgesteld door dit artikel, te doen vervallen.

Justification

Nous estimons que les pièces justificatives doivent toujours être soumises au preneur, et proposons dès lors de supprimer le dernier alinéa du § 1^{er}. On ne peut en effet refuser au preneur le droit de recevoir les pièces. Une différence est faite entre deux catégories de preneurs, sous prétexte que certains d'entre eux habitent un appartement dans un immeuble dont la gestion est confiée à une seule personne; pour consulter les documents qui les concernent, ils doivent se rendre sur place et payer des frais supplémentaires. De plus, ils doivent se contenter de consulter les documents au lieu de les recevoir.

Il faut prendre conscience du fait que cet alinéa déroge à la règle générale qui veut que ce soit celui qui exige un paiement qui en fournisse les preuves. Il faut également songer aux difficultés que la procédure proposée causera aux locataires. Les factures dont il est question sont souvent assez complexes et difficiles à comprendre. Or, le locataire ne disposera d'aucune copie pour demander des explications sur leur contenu à des instances plus compétentes. En pratique, il lui sera souvent impossible de contrôler effectivement l'exactitude des comptes.

ART. 5

Compléter l'article 1731, proposé par cet article, par un § 3, rédigé comme suit :

« Les dispositions contractuelles contraires au §§ 1^{er} et 2 sont nulles de plein droit. »

Justification

Cet amendement vise à reprendre, pour ce qui est de la restitution du bien loué, le texte adopté le 11 juin 1979 par la Commission de la Justice de la Chambre.

En tout cas, nous estimons que le système prévu aux paragraphes 1^{er} et 2 doit être d'application impérative. Dans le cas contraire, il ne fera qu'aggraver la situation du preneur. Dans les nouveaux articles en projet, il est question d'« état des lieux détaillé ». Le but poursuivi est de rendre sans valeur des clauses de style comme « le preneur reconnaît avoir reçu l'habitation en bon état (voir même : en parfait état) ». De telles clauses avaient en effet pour conséquence que le preneur était obligé, à l'expiration du bail, de réparer des détériorations de toute nature qui existaient déjà au moment où il avait emménagé et pour lesquelles il n'était donc nullement responsable. Le texte proposé rend ces clauses de style sans valeur, mais, si les dispositions de l'article 1731 en sont pas rendues impératives, on en verra apparaître de nouvelles ayant des effets tout aussi néfastes.

Toutes ces situations inéquitables peuvent être évitées par l'adoption du § 3 que nous proposons. En prévoyant la possibilité d'un état des lieux complémentaire, instauré par le § 2 de l'article 1730, on fait entièrement droit aux objections du Conseil d'Etat.

ART. 6

Remplacer le premier alinéa du § 1^{er} de l'article 1752bis, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« Lorsque le locataire, quelles que soient les sûretés visées à l'article 1752, donne une garantie pour assurer le respect de ses obligations, celle-ci doit être constituée d'une somme d'argent. S'il s'agit d'un logement constituant l'habitation principale du preneur, cette garantie ne peut, en aucun cas, excéder trois mois de loyer de base. En l'absence de clause écrite, la somme d'argent ne peut excéder un mois de loyer de base.

Verantwoording

Wij menen dat de verantwoordingsstukken steeds aan de huurder moeten worden voorgelegd, en stellen dus voor het laatste lid van § 1 doen vervallen. Het recht om de stukken te ontvangen kan de huurder immers niet worden ontzegd. Er wordt een verschil gemaakt tussen twee categorieën huurders onder voorwendsel dat sommigen onder hen een appartement bewonen in een flatgebouw waarvan het beheer aan een zelfde persoon is toevertrouwd. Om de stukken die hen aanbelangen te raadplegen, moeten zij zich echter ter plaatse begeven en aldus extra kosten maken. Voorts moeten zij genoeg nemen met een inzage van de stukken in plaats van ze te ontvangen.

Men moet goed beseffen dat deze alinea afbreuk doet aan de algemene regel dat hij die een betaling eist, daar ook de bewijzen van moet leveren. Men moet zich ook eens indenken welke moeilijkheden de voorgestelde werkwijze zal meebrengen voor de huurder. De facturen waarvan sprake zijn dikwijls vrij ingewikkeld en moeilijk te begrijpen. De huurder zal over geen kopie beschikken om bij meer bevoegde instanties uitleg te vragen over de inhoud van de facturen. In de praktijk zal het voor hem dikwijls onmogelijk zijn om daadwerkelijk de juistheid van de rekeningen te controleren.

ART. 5

Aan artikel 1731, voorgesteld door dit artikel, een § 3 toe te voegen, luidende :

« De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de paragrafen 1 en 2 zijn van rechtswege nietig. »

Verantwoording

Met dit amendement willen we, voor wat de teruggave van het gehuurde goed betreft, opnieuw de tekst voorstellen zoals aangenomen door de Commissie voor de Justitie van de Kamer op 11 juni 1979.

In alle geval menen wij dat de regeling waarin de paragrafen 1 en 2 voorzien, van dwingend recht moet zijn. Zo niet komt de huurder met deze nieuwe regeling van de regen in de drop. De nieuwe artikelen inzake plaatsbeschrijving die voorliggen, spreken van « omstandige plaatsbeschrijving ». De bedoeling daarvan is stijlclausules, in de aard van « De huurder erkent de woning in goede staat (of zelfs : in perfecte staat) ontvangen te hebben », waardeloos te maken. Dergelijke stijlclausules hadden immers tot gevolg dat de huurder op het einde van de huur allerhande beschadigingen moest vergoeden, die al aanwezig waren als hij de woning betrok en waarvoor hij dus geenszins verantwoordelijk is. Deze stijlclausules worden dus waardeloos, maar, als men de bepalingen van artikel 1731 niet van dwingend recht maakt, zullen nieuwe stijlclausules met dezelfde nefaste gevolgen opduiken.

Al deze onrechtvaardige situaties kunnen vermeden worden door de door ons voorgestelde § 3 te aanvaarden. De opwerpingen van de Raad van State worden volledig opgevangen door de mogelijkheid van een aanvullende plaatsbeschrijving, ingevoerd door § 2 van artikel 1730.

ART. 6

Het eerste lid van § 1 van artikel 1752bis, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt, moet die bestaan in een som geld. Indien het gaat om een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mag die in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

La garantie doit être déposée par les parties sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur, soit dans un établissement public de crédit, soit dans une banque ou une caisse d'épargne. »

Justification

Tout d'abord, nous estimons que la règle selon laquelle la garantie doit être déposée sur un compte individualisé, doit s'appliquer à l'ensemble des baux. Nous voulons en effet éviter que le bailleur n'empêche, sans la moindre raison, les intérêts annuels de la somme déposée en garantie, comme s'il s'agissait d'une prime de fin d'année. C'est là une pratique générale et scandaleuse, qu'on retrouve dans tous les types de baux. Il importe d'y apporter un changement, notamment pour ce qui est des baux commerciaux.

Ensuite, nous estimons qu'il faut stipuler que la garantie doit consister en une somme d'argent. Sinon, la règle proposée ici sera facilement tournée. Le bailleur exigera que la garantie lui soit remise sous forme de titres. De cette manière, il continuera d'empocher les intérêts produits par ceux-ci et se mettra de plus, à la fin du bail, dans la position du plus fort. Il aura alors la garantie en mains propres et, comme actuellement, refusera souvent de la restituer. Ce sera toujours le preneur qui devra intenter un procès. L'objectif de cet article est précisément de mettre les deux parties sur un pied d'égalité par le dépôt de la garantie sur un compte individualisé.

Enfin, pour les logements constituant l'habitation principale du preneur, nous proposons de limiter le montant maximum de la garantie. Nous proposons que la garantie à demander n'excède pas trois mois de loyer lorsqu'une clause écrite la prévoit, ni un mois de loyer si aucune clause écrite la concernant n'a été signée.

ART. 6bis (nouveau)

Insérer un article 6bis (nouveau), libellé comme suit :

Article 6bis. — « Il est inséré dans le même Code un article 1756bis, rédigé comme suit :

« *Article 1756bis.* — § 1^{er}. Le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur.

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

Justification

Il va de soi que les impôts sur la propriété doivent être payés par le propriétaire et ne peuvent être mis à charge du preneur. Il est naturellement inexact d'affirmer que les centimes additionnels provinciaux et communaux ne constituent pas des impôts frappant le revenu du propriétaire. Il est de notoriété publique que le montant du loyer d'une habitation est notamment déterminé par l'emplacement de celle-ci et l'infrastructure dont le preneur pourra bénéficier. Le loyer et par conséquent le revenu du propriétaire seront d'autant plus élevés que l'infrastructure à laquelle une habitation est raccordée sera de meilleure qualité. En conséquence, il n'est que normal que le propriétaire supporte la totalité du précompte immobilier. Si ce n'était pas le cas, le preneur devrait payer deux fois pour pouvoir utiliser l'infrastructure mise à sa disposition : une première fois sous la forme d'un loyer plus élevé et une seconde sous la forme d'un impôt.

De waarborg moet door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een spaarkas. »

Verantwoording

Wij menen vooreerst dat de regel, dat de waarborg op een geïndividualiseerde rekening geplaatst moet worden, moet gelden voor alle huur-overeenkomsten. De bedoeling is immers te vermijden dat de verhuurder, zonder enige grond of reden, jaarlijks de interest van de waarborgsom opstrijkt, als een soort eindejaarspremie. Dat is een algemene en schandalige praktijk, voor alle huurcontracten. Met name ook voor de handelshuur is het belangrijk daarin verandering in te brengen.

Ten tweede menen wij dat bepaald moet worden dat de waarborg moet bestaan uit een som geld. Zo niet zal de hier voorgestelde regel gemakkelijk omzeild worden. De verhuurder zal eisen dat de waarborg hem in de vorm van waardepapieren wordt overhandigd. Op die wijze zal hij de rente daarop blijven op zak steken, en zal hij ook in de toekomst zich op het einde van de huur in de sterkste positie manoeuvreren. De verhuurder zal dan de waarborg in eigen handen hebben, en, zoals nu, dikwijls weigeren hem terug te geven. Het zal dan telkens de huurder zijn die een procedure moet inzetten. De bedoeling van dit artikel is precies, door de waarborg op een geïndividualiseerde rekening te plaatsen, beide partijen in een gelijke positie te brengen.

Ten slotte stellen we voor dat voor de woningen, die als hoofdverblijfplaats voor de huurder dienen, een maximumgrens gesteld wordt aan de waarborg. Wij stellen voor dat maximum drie maanden huur als waarborg mag gevraagd worden, als dat zo schriftelijk wordt overeengekomen, en maximum één maand huur indien er geen schriftelijk beding over de waarborg ondertekend werd.

ART. 6bis (nieuw)

Een artikel 6bis (nieuw) in te voegen luidende :

Artikel 6bis. — Een als volgt luidend artikel 1756bis wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« *Artikel 1756bis.* — § 1. De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gelegd.

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

Verantwoording

Het is vanzelfsprekend dat de belastingen op de eigendom door de eigenaar betaald moeten worden, en niet afgewenteld mogen worden op de huurder. Het is natuurlijk onjuist te stellen dat de provinciale en gemeentelijke opcentiemen geen belastingen zijn op het inkomen van de eigenaar. Iedereen weet dat de huurprijs van een woning mee bepaald wordt door de ligging en door de infrastructuur waarvan de huurder zal kunnen genieten. Hoe beter de voorzieningen zijn waarop een woning is aangesloten, des te hoger zal de huur en dus ook het inkomen van de eigenaar liggen. Het is dan ook heel normaal dat de eigenaar de hele onroerende voorheffing betaalt. Zo niet zou de huurder tweemaal moeten betalen voor de voorzieningen waarvan hij geniet : eens in de vorm van een hogere huur, en eens in de vorm van belastingen.

R. BOEL.

W. SEEUWS.

L. DE PAUW-DEVEEN.

I. EGELMEERS.