

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1983-1984**

5 DECEMBRE 1983

Projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeublesAMENDEMENTS
PROPOSES PAR M. VERCAIGNE**ARTICLE 1^{er} (nouveau)**

Faire précéder l'article 1^{er} par un article 1^{er} (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 1712 du Code civil est complété comme suit :

« Les règlements particuliers aux baux relatifs aux biens des sociétés immobilières de service public ne peuvent porter que sur le montant des loyers et sur les motifs de résiliation.

Ces deux restrictions s'appliquent également aux biens des pouvoirs publics affectés à un usage privé. »

Justification

Il est arrivé que des locataires de logements sociaux se trouvent sans possibilité d'en appeler au juge à propos de conflits locatifs, simplement parce qu'ils étaient l'objet d'une décision unilatérale et non motivée.

Les lois de 1980 ont fait de la politique du logement une matière régionale, mais n'ont évidemment pas régionalisé, ni commencé à régionaliser ni le Code civil ni la justice.

R. A 12832*Voir :***Documents du Sénat :**

556 (1982-1983)

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

N° 3 à 5 : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1983-1984**

5 DECEMBER 1983

Ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederenAMENDEMENTEN
VAN DE HEER VERCAIGNE**ARTIKEL 1¹ (nieuw)**

Vóór artikel 1 een artikel 1¹ (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 1712 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« De bijzondere reglementen voor huurovereenkomsten betreffende goederen van openbare maatschappijen van onroerende goederen mogen slechts betrekking hebben op het bedrag van de huur en de redenen van opzegging.

Deze twee beperkingen gelden eveneens voor de goederen van openbare besturen die voor particuliere doeleinden worden gebruikt. »

Verantwoording

Het is voorgekomen dat huurders van sociale woningen geen beroep op de rechter kunnen doen in verband met huurconflicten, gewoon omdat zij onderwerp waren van een eenzijdige en niet met redenen omklede beslissing.

De wetten van 1980 hebben van het huisvestingsbeleid een gewestelijke aangelegenheid gemaakt, maar zij hebben uiteraard noch het Burgerlijk Wetboek noch de rechtsbedeling geregionaliseerd, en evenmin daarmee een aanvang gemaakt.

R. A 12832*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

556 (1982-1983)

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 : Verslag.

N° 3 tot 5 : Amendementen.

Du point de vue des rapports locatifs, cette politique régionale porte essentiellement sur le mode de calcul et le montant des loyers, et sur les règles relatives au maintien dans les lieux qui prolongent celles de l'accès.

Notre proposition vise à régler clairement cette question, et notamment à désigner expressément les sociétés de logement social au sein du secteur public. En outre, nous précisons que le patrimoine privé des pouvoirs publics doit soit suivre le régime général, soit s'inspirer du régime « logement social ».

ARTICLE 1er² (nouveau)

Faire précéder l'article 1er par un article 1er² (nouveau), libellé comme suit :

« L'article 1714 du même Code est complété comme suit :

« Si le bail est fait par écrit, il peut être transmis au conservateur des hypothèques compétent pour être transcrit dans le registre à ce destiné. »

Justification

Malgré la portée limitée de l'actuel projet de loi, plusieurs des dispositions proposées impliquent l'existence « d'écrits ». Le sens commun et même la pratique judiciaire, sont sur ce point en désaccord avec la loi qui ne voit d'écrit qu'enregistré conformément à la réglementation des hypothèques.

Une plus grande transparence nous paraît nécessaire, aussi proposons-nous de préciser que l'enregistrement est une faculté et non une obligation.

Ce complément à l'article 1714 du Code civil doit être accompagné d'une modification de l'article 19, 3°, de l'arrêté royal du 30 novembre 1939, confirmé par la loi du 16 juin 1947, et constitutif du Code de l'enregistrement.

Notre proposition d'article 13bis ci-après est rédigée à cette fin.

ARTICLE 1er

A. Faire précéder le § 1er de l'article 1728bis proposé par cet article par un § 1er (nouveau), rédigé comme suit :

« § 1er. Le prix du bail est immuable, sauf :

1° application des lois particulières à certains baux;

2° adaptation convenue au coût de la vie et,

3° adaptation convenue à mesure d'une contrepartie réelle du bailleur. »

B. Au même article 1728bis, compléter le § 1er comme suit :

« L'adaptation doit être requise par le bailleur, qui la notifie par lettre recommandée à la poste. Elle ne prend cours que dans le mois de la demande, et celle-ci est sans effet rétroactif. »

Uit het oogpunt van de huurbetrekkingen, slaat dat gewestelijk beleid voornamelijk op de wijze van berekening, op het bedrag van de huur en op de regels betreffende de handhaving in de plaats, die de regels betreffende de toegang verlengen.

Ons voorstel wil deze aangelegenheid duidelijk regelen en met name de maatschappijen voor sociale huisvesting in de overheidssector uitdrukkelijk vermelden. Bovendien geven wij nader aan dat het particulier patrimonium van de overheid de algemene regeling moet volgen, ofwel moet aansluiten bij de regeling « sociale huisvesting ».

ARTIKEL 1² (nieuw)

Vóór artikel 1 een artikel 1² (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 1714 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Indien de huurovereenkomst bij geschrift wordt aangegegaan, kan zij worden overgemaakt aan de bevoegde hypotheekbewaarder om te worden overgeschreven in het daartoe bestemde register. »

Verantwoording

Ondanks de beperkte draagwijdte van het voorgelegde ontwerp van wet, houden verscheidene voorgestelde bepalingen het bestaan van « geschriften » in. Het gezond verstand en ook de rechtspraak stemmen op dit punt niet overeen met de wet, die slechts als geschrift beschouwt datgene wat geregistreerd is overeenkomstig de hypotheekreglementering.

Een grotere doorzichtigheid lijkt ons noodzakelijk; daarom stellen wij voor nader aan te geven dat de registratie een mogelijkheid en geen verplichting is.

Deze aanvulling van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek moet gepaard gaan met een wijziging van artikel 19, 3°, van het koninklijk besluit van 30 november 1939, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1947, dat het Wetboek van Registratie vormt.

Ons voorstel voor het onderstaande artikel 13bis is in die zin opgesteld.

ARTIKEL 1

A. Vóór artikel 1728bis, § 1, voorgesteld door dit artikel, een § 1 (nieuw) in te voegen, luidende :

« § 1. De huurprijs is onveranderlijk, behoudens :

1° toepassing van de bijzondere wetten op bepaalde huurovereenkomsten;

2° overeengekomen aanpassing aan de kosten van levensonderhoud en,

3° overeengekomen aanpassing in verhouding tot een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder. »

B. Paragraaf 1 van hetzelfde artikel 1728bis aan te vullen als volgt :

« De aanpassing moet worden gevorderd door de verhuurder, die er bij ter post aangetekende brief kennis van geeft. Zij gaat eerst in in de maand waarin het verzoek wordt gedaan en dit verzoek heeft geen terugwerkende kracht. »

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

« § 1^{er}*bis*. En cas de désaccord à propos de l'adaptation du prix du bail correspondant à une contrepartie réelle du bailleur, le juge de paix saisi par requête statuera. »

Justification

Etant entendu que le loyer initial est fixé librement par les parties, que le Gouvernement déclare l'intention de limiter les augmentations à proportion de celles du coût de la vie, qu'il souhaite par ailleurs juguler l'inflation, mais qu'il y a notoirement un risque de voir les loyers augmenter sans motif lors de chaque renouvellement de bail, et de voir de tels renouvellements se multiplier, notre proposition rend illégale les augmentations injustifiées.

Elle ne s'applique pas aux baux réglementés par ailleurs (par ex. les baux commerciaux), et elle permet par contre les adaptations correspondant à des contreparties réelles du bailleur, avec intervention du juge de paix au besoin.

Nous proposons également de préciser que l'adaptation au coût de la vie doit être requise expressément, de façon à éviter les problèmes d'arriérés.

ART. 2

Insérer dans le § 1^{er} de l'article 1728*ter* proposé par cet article, après le premier alinéa, un alinéa nouveau, rédigé comme suit :

« Les frais et charges imposés au preneur et relatifs aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à l'habitation ne peuvent comprendre ni le précompte immobilier ni la prime d'assurance-incendie du propriétaire. »

Justification

Le débat en commission sur l'article 7 du projet initial a bien montré que la mise du précompte immobilier à charge du locataire était non seulement discutable en équité mais aussi impraticable. C'est sans doute pour cette seconde raison que le Gouvernement a dû retirer son projet d'article 1756*bis*.

Mais il importe en outre de privilégier les règles les plus simples et compréhensibles; aussi proposons-nous d'exclure clairement ce qui relève des charges de la propriété, la possibilité subsistant par ailleurs de négocier éventuellement le paiement de travaux qui incombent normalement au propriétaire en réduisant le loyer (cf. notre proposition d'amendement de l'article 1^{er}, art. 1728*bis* C.C.).

Un nouvel article 13*ter* est proposé en conséquence au titre des mesures transitoires, et sur le modèle de l'article 13 du projet initial.

ART. 7

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« L'article 1759 du même Code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 1759. — § 1^{er}. La durée convenue du bail à loyer d'une habitation meublée servant de résidence principale au preneur ne peut être inférieure à 9 ans.

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

§ 1*bis*. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de huurprijs, overeenstemmend met een werkelijke tegenprestatie van de verhuurder, wordt uitspraak gedaan door de vrederechter aan wie een verzoekschrift is voorgelegd. »

Verantwoording

Aangezien de oorspronkelijke huurprijs vrijelijk door de partijen wordt vastgesteld, aangezien de Regering verklaart dat zij van plan is de vermeerderingen te beperken naar evenredigheid van de kosten van levensonderhoud, daar zij bovendien de inflatie wil tegengaan, maar vermits er een kennelijk risico bestaat dat de huurprijzen zonder reden worden vermeerderd bij elke vernieuwing van de huurovereenkomst en dat dergelijke vernieuwingen herhaaldelijk zullen plaatsvinden, maakt ons voorstel de onverantwoorde vermeerderingen onwettelijk.

Het geldt niet voor de huurovereenkomsten die elders worden gereglementeerd (bijvoorbeeld de handelshuur), en zij maakt daarentegen de aanpassingen mogelijk die overeenstemmen met werkelijke tegenprestaties van de verhuurder desnoods na uitspraak van de vrederechter.

Wij stellen ook voor nader aan te geven dat de aanpassing aan de kosten van levensonderhoud uitdrukkelijk moet worden gevorderd, om problemen inzake achterstallige betalingen te voorkomen.

ART. 2

In § 1 van artikel 1728*ter* voorgesteld door dit artikel, na het eerste lid een nieuw lid in te voegen, luidende :

« De aan de huurder opgelegde kosten en lasten die betrekking hebben op voor bewoning bestemde onroerende goederen of gedeelten ervan, mogen noch de onroerende voorheffing noch de brandverzekeringspremie van de eigenaar omvatten. »

Verantwoording

Uit de bespreking van artikel 7 van het oorspronkelijk ontwerp in de Commissie is duidelijk gebleken dat het ten laste leggen van de onroerende voorheffing aan de huurder niet alleen betwistbaar is naar billijkheid, maar daarenboven onuitvoerbaar. Het is ongetwijfeld om die reden dat de Regering haar ontwerp van artikel 1756*bis* heeft moeten intrekken.

Omdat het bovendien de voorkeur moet worden gegeven aan zo eenvoudig en zo begrijpelijk mogelijke regels, stellen wij voor dat de lasten van de eigenaar duidelijk worden uitgesloten, met dien verstande dat de mogelijkheid blijft bestaan om eventueel te onderhandelen over de betaling van werken die normaal ten laste van de eigenaar zijn, onder vermindering van de huur (zie ons amendement op artikel 1, art. 1728*bis* B.W.).

Daarom wordt een nieuw artikel 13*ter* voorgesteld als overgangsmaatregel, naar het voorbeeld van artikel 13 van het oorspronkelijk ontwerp.

ART. 7

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Artikel 1759. — § 1. De duur van de huur van een gemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt, mag niet korter zijn dan negen jaren.

Cette disposition s'applique également au contrat de sous-location, qui ne peut cependant jamais excéder la durée du bail principal.

§ 2. Le preneur peut toutefois mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque triennat, à condition qu'il donne un préavis de six mois et invoque à cet effet un des motifs ci-après :

1° la volonté d'occuper personnellement et effectivement le bien donné à bail, ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, ou par son conjoint, les descendants, enfants adoptifs ou ascendants de celui-ci, ou par ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

2° la volonté de reconstruire entièrement l'immeuble ou la partie d'immeuble occupée par le preneur, ou de transformer ou démolir partiellement le bien loué en modifiant le gros œuvre du bâtiment, si le coût des travaux est supérieur à trois années de loyer, la volonté du bailleur pouvant être établie par la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir accordé au propriétaire;

3° le manquement grave du preneur à ses obligations, ou tout fait illicite du preneur qui rende impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et le bailleur.

§ 4. Les dispositions des §§ 2 et 3 s'appliquent également au bail à loyer d'une habitation non meublée servant de résidence principale au preneur quand la durée de ce bail n'est pas déterminée.

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

Lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalant à la moitié du loyer annuel, éventuellement majoré d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 6. Le préavis est donné par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal adresse, dans les huit jours de la réception du préavis, une copie de celui-ci au sous-locataire par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

§ 7. Le preneur peut, en tout état de cause, dans les quarante jours de la signification du congé et lors de l'expiration

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

§ 2. De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daartoe een van de hierna volgende redenen inroept :

1° de wil om het verhuurde goed persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, of door bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot, tot de tweede graad inbegrepen;

2° de wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen, of om het gehuurde goed gedeeltelijk te verbouwen of af te breken, waarbij de ruwbouw wordt gewijzigd, indien de kostprijs van de werken drie jaar huur te boven gaat; de wil van de verhuurder kan worden opgemaakt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning;

3° de ernstige tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, of elk ongeoorloofd feit van de huurder dat de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt.

§ 4. De bepalingen van de §§ 2 en 3 zijn mede van toepassing op de huurovereenkomst van een niet-gemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats dient van de huurder, wanneer de duur van die huurovereenkomst niet is bepaald.

§ 5. Het betrekken of de wederopbouw van het onroerend goed moet plaatsvinden of een aanvang nemen binnen zes maanden volgend op het verlaten van het goed door de huurder; het bezetten moet effectief zijn en gedurende ten minste twee jaar doorlopen.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van een ernstige reden, het goed niet bezet of met de wederopbouw niet begint zoals voorzien, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 6. De opzegging geschiedt bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot. In geval van onderhuur wordt een afschrift van de opzegging door de hoofdhuurder verzonden bij aangetekende brief of betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot aan de onderhuurder binnen acht dagen na de ontvangst van de vooropzeg.

§ 7. In elk geval kan de huurder binnen veertig dagen na de betekening van de opzegging en bij beëindiging van de

du bail, introduire auprès du juge de paix du canton dans lequel le bien est situé, une requête motivée en vue d'obtenir la continuation du bail.

Le juge de paix peut, compte tenu de l'intérêt des parties, décider la continuation du bail lorsqu'il estime, en considérant également les intérêts du bailleur, que la résiliation du bail ne peut se justifier du point de vue social.

§ 8. La stipulation de l'affectation du bien à usage de résidence secondaire n'est valable que si elle résulte d'une mention manuscrite du preneur dans laquelle celui-ci déclare expressément qu'il loue à usage de résidence secondaire. A défaut de cette mention, le bail sera considéré comme bail d'habitation à usage de résidence principale.

§ 9. Les dispositions contractuelles non conformes aux dispositions des §§ 1^{er} à 8 sont nulles de plein droit si elles n'ont été stipulées au bénéfice du preneur.

§ 10. Si le locataire d'une habitation non meublée lui servant de résidence principale reste et est laissé en possession du bien loué après l'expiration du bail, il est censé l'occuper aux conditions fixées par celui-ci et pour un nouveau terme de neuf ans.

Pour les autres habitations non meublées, ce nouveau terme est égal à celui qui est venu à échéance. »

Justification

A l'origine de l'article 7 adopté par la Commission, il y a un amendement d'un commissaire, dont notre proposition reprend les principales dispositions pour en restaurer la cohérence.

Pour ce qui concerne les seules résidences principales, de la même façon que les baux commerciaux protègent les droits du commerçant sur son fonds, nous proposons de protéger les droits de la famille sur son foyer.

Le moyen essentiel, d'ailleurs retenu antérieurement par une commission de la Chambre unanime, est de garantir à chaque famille locataire une occupation de 9 ans au moins, celle-ci ne pouvant être interrompue par le bailleur que tous les 3 ans et pour des causes déterminées, du type même de celles qui ont été en vigueur depuis 1975 sans problèmes majeurs.

Le locataire garderait par contre la possibilité de déménager chaque année.

Le § 10 adapte en conséquence les stipulations de l'article 1759 C.C.

Si notre proposition d'amendement n'est pas retenue, nous proposons à titre subsidiaire deux modifications à l'article 7 du projet et deux autres à l'article 11, indépendamment.

Subsidiairement

A l'article 1759^{bis} proposé, 2^e alinéa, supprimer la première phrase.

et dans le même alinéa, remplacer les mots « un an » par « trois ans ».

overeenkomst een gemotiveerd verzoekschrift tot voortzetting van de overeenkomst richten tot de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.

De vrederechter kan, onder afweging van de belangen van de partijen, tot de voortzetting van de overeenkomst besluiten wanneer hij oordeelt dat, ook met inachtneming van de belangen van de verhuurder, de beëindiging ervan sociaal niet te rechtvaardigen is.

§ 8. Het beding tot bestemming van het goed tot tweede verblijf is slechts dan geldig wanneer dit blijkt uit een eigenhandig geschreven vermelding van de huurder waarbij deze verklaart dat hij huurt voor een gebruik als tweede verblijf. Bij gebreke van zodanige vermelding zal de woninghuur beschouwd worden als strekkende tot hoofdverblijfplaats.

§ 9. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 8, zijn van rechtswege nietig, tenzij zij in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 10. Indien de huurder van een niet-gemeubelde woning die hem tot hoofdverblijfplaats dient, in het bezit blijft en gelaten wordt van het gehuurde goed na het verstrijken van de huurovereenkomst, wordt hij geacht het te bezetten onder de door die overeenkomst gestelde voorwaarden en voor een nieuwe termijn van negen jaar.

Voor de andere niet-gemeubelde woningen is die nieuwe termijn gelijk aan die welke is verstreken. »

Verantwoording

Aan de oorsprong van het door de Commissie aangenomen artikel 7 ligt een amendement, waarvan wij de belangrijkste bepalingen overnemen om de samenhang van de tekst te herstellen.

Evenals de handelshuurovereenkomsten de rechten van de handelaar op zijn zaak beschermen, stellen wij voor het recht van het gezin op een woonplaats te beschermen, maar alleen wat het hoofdverblijf betreft.

Het belangrijkste middel daartoe dat overigens vroeger reeds door een Kamercommissie eenparig werd aangenomen, is aan elk gezin de waarborg te verlenen dat een woning gedurende ten minste negen jaar mag worden betrokken en dat die bewoning door de verhuurder slechts om de drie jaar mag worden afgebroken voor bepaalde redenen, van het type dat sinds 1975 zonder grote problemen van kracht is.

De huurder daarentegen zou de mogelijkheid behouden om elk jaar te verhuizen.

Paragraaf 10 past de bepalingen van artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek in die zin aan.

Indien ons voorstel niet wordt aangenomen, stellen wij subsidiair twee wijzigingen voor bij artikel 7 van het ontwerp en, onafhankelijk daarvan, twee andere bij artikel 11.

Subsidiair

In het tweede lid van het voorgestelde artikel 1759^{bis} de eerste volzin te doen vervallen.

en in hetzelfde lid de woorden « één jaar » te vervangen door de woorden « drie jaar ».

Justification

Le premier alinéa du texte retenu par la Commission ne concerne plus que la prorogation qui intervient par négociation entre les parties. Il n'y a donc pas lieu de limiter leur liberté en référant ensuite à une condition particulière, d'autant que celle qui a été fixée est vague, et qu'il ne s'agit de toute façon pas de déterminer une obligation pour le preneur.

Notre proposition donne la possibilité au juge de statuer en équité, ce qui se pratique déjà en certaines circonstances.

En outre, nous proposons de moins restreindre la marge d'appréciation du juge, de façon à laisser une possibilité plus réaliste de voir résolus les problèmes sociaux pris en considération, de façon également à éviter la répétition des recours.

ART. 11*Subsidiairement (à l'amendement à l'article 7)*

A. Aux §§ 1^{er} et 2 de l'article 11 proposé, remplacer les mots « 30 juin 1984 au plus tôt » par les mots « 30 juin 1986 au plus tôt ».

B. Au § 3 du même article, remplacer les mots « pour un an » par les mots « pour deux ans ».

Justification

Les mesures transitoires proposées par l'article 11 sont compatibles avec notre proposition à titre principal d'amendement de l'article 7. Si celui-ci est adopté, une certaine protection du locataire sera en effet assurée.

Mais à défaut, il faut absolument protéger les locataires contre une libération précipitée des baux qui les soumettra à un chantage au renouvellement après huit ans de stabilité, et alors qu'ils peuvent avoir, en conséquence, engagé récemment des dépenses d'entretien locatif importantes. Une telle libération aura en outre des effets inflatoires qu'il importe de reculer. Le délai de deux ans que nous proposons correspond à un terme de 3 ans au départ de 1983, terme fréquent en matière locative d'ailleurs.

ART. 13

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« La loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble est prorogée d'un an. Le taux de l'augmentation permise en 1984 est de 3 p.c. »

Justification

A défaut d'une réforme complète du Code civil promise par plusieurs gouvernements successifs, à défaut d'amender la loi temporaire qui a été appliquée en 1983, cette dernière devrait au moins être prorogée d'un an.

Notre proposition maintient, au moins provisoirement, une contribution des revenus de la propriété immobilière à la politique d'austérité imposée par le Gouvernement, en tout cas aux revenus des salariés et allocataires sociaux.

Verantwoording

Het eerste lid van de door de Commissie aangenomen tekst betreft alleen nog de verlenging die tot stand komt door onderhandeling tussen de partijen. Hun vrijheid mag dus niet worden beperkt door daarna een bijzondere voorwaarde op te leggen, te meer daar die voorwaarde vaag is, en in geen geval mag een verplichting worden opgelegd aan de huurder.

Ons voorstel maakt het de rechter mogelijk uitspraak te doen naar billijkheid, wat onder bepaalde omstandigheden nu reeds het geval is.

Daarenboven stellen wij voor de beoordelmarge van de rechter minder te beperken zodat er een realistischer mogelijkheid geschapen wordt om de desbetreffende sociale problemen op te lossen en een herhaling van de vorderingen wordt voorkomen.

ART. 11*Subsidiair (op het amendement bij artikel 7)*

A. In de §§ 1 en 2 van dit artikel de woorden « 30 juni 1984 » te vervangen door de woorden « 30 juni 1986 ».

B. In § 3 van hetzelfde artikel de woorden « voor één jaar » te vervangen door de woorden « voor twee jaar ».

Verantwoording

De overgangsmaatregelen voorgesteld in artikel 11 sluiten aan bij het door ons voorgestelde hoofdamendement op artikel 7. Wordt dat amendement aangenomen, dan zal de huurder inderdaad een zekere bescherming genieten.

Wordt het amendement echter niet aangenomen, dan moeten de huurders beslist beschermd worden tegen een overhaaste liberalisatie van de huurprijzen die hen, bij de vernieuwing van het contract na acht jaar stabiliteit, zal blootstellen aan chantage, terwijl zij misschien als gevolg daarvan, korte tijd voordien belangrijke uitgaven hebben gedaan voor het onderhoud van het gehuurde goed. Een dergelijke liberalisatie zal bovendien inflatoire gevolgen hebben die zo veel mogelijk afgeremd moeten worden. De termijn van twee jaar die wij voorstellen, stemt overeen met een periode van drie jaar te rekenen vanaf 1983, wat bij huurovereenkomsten trouwens een veel voorkomende termijn is.

ART. 13

Dit artikel te vervangen als volgt :

« De wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, wordt met één jaar verlengd. De in 1984 toegestane verhoging van de huurprijs bedraagt 3 pct. »

Verantwoording

Aangezien de volledige hervorming van het Burgerlijk Wetboek die door verschillende regeringen is beloofd, niet heeft plaatsgehad en aangezien de tijdelijke wet die in 1983 is toegepast, niet wordt geamendeerd, zou deze laatste wet ten minste met één jaar moeten worden verlengd.

Dank zij ons voorstel dragen de inkomsten uit onroerende eigendom, althans voorlopig, nog bij tot het soberheidsbeleid dat door de Regering wordt opgelegd, en komen ze in ieder geval ten goede aan de inkomsten van de werknemers en de sociale-uitkeringentrekkers.

ART. 13bis (nouveau)

Insérer un article 13bis (nouveau) rédigé comme suit :

« Article 13bis. — L'article 19, 3°, de l'arrêté royal du 30 novembre 1939, confirmé par la loi du 16 juin 1947, constitutif du Code de l'enregistrement est remplacé par les dispositions suivantes :

3° Les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique, si une des parties contractantes le demande. »

Justification

Cette proposition va de pair avec notre proposition de compléter l'article 1714 du Code civil. Elle pourrait suffire à elle seule, mais il nous paraît plus clair pour le citoyen que le Code soit explicite sur ce point.

ART. 13ter (nouveau)

Insérer un article 13ter (nouveau) rédigé comme suit :

« Article 13ter. — Lorsque dans un bail conclu avant le 1^{er} janvier 1984, et relatif à la location d'un immeuble affecté à l'habitation, il a été convenu de mettre le précompte immobilier à la charge du preneur, le loyer de base est augmenté du précompte afférant à l'année d'imposition 1983. »

Justification

Cette proposition fixe les mesures transitoires qu'implique notre proposition d'amendement à l'article 2. Elle s'inspire du projet initial d'article 13.

J. VERCAIGNE.

ART. 13bis (nieuw)

Een artikel 13bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 13bis. — Artikel 19, 3°, van het koninklijk besluit van 30 november 1939, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1947, houdende het Wetboek van de registratierechten, wordt vervangen als volgt :

3° De akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen, indien een van de overeenkomstsluitende partijen hierom verzoekt. »

Verantwoording

Dit voorstel sluit aan bij ons voorstel om artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek aan te vullen. Het zou op zichzelf kunnen volstaan, maar het leek ons beter voor de bevolking dat uitdrukkelijk in het Wetboek te vermelden.

ART. 13ter (nieuw)

Een artikel 13ter (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 13ter. — Wanneer in een huurovereenkomst die vóór 1 januari 1984 is afgesloten en de huur van een voor bewoning bestemd onroerend goed betreft, overeengekomen is dat de onroerende voorheffing ten laste van de huurder komt, wordt de basishuurprijs verhoogd met de op het aanslagjaar 1983 betrekking hebbende voorheffing. »

Verantwoording

Dit amendement bevat de overgangsmaatregelen die nodig zijn voor ons amendement op artikel 2. Het richt zich naar artikel 13 van het oorspronkelijk ontwerp.