

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

5 DECEMBRE 1983

Projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeublesAMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. VAN ROYE**ARTICLE 1^{er}**

A. Au premier alinéa du § 1^{er} de l'article 1728^{bis} proposé par cet article, supprimer les mots « au coût de la vie ».

Justification

La présence des mots « au coût de la vie » enlève à cet article une partie de sa portée puisqu'il suffirait de prévoir un autre type d'adaptation pour tourner le sens de la loi.

B. Au troisième alinéa du même § 1^{er}, supprimer le terme « quelconques ».

Justification

Ce terme est en contradiction avec le mot « expressément » qui le suit. En outre, il n'y a pas de concordance avec le texte néerlandais.

C. Ajouter au dernier alinéa du même § 1^{er} les mots suivants : « ou celui à partir duquel le loyer a été fixé par jugement ».

Justification

Il s'agit de réparer ce qui est manifestement un oubli.

ART. 2

Remplacer le § 1^{er}, alinéa premier, de l'article 1728 proposé par cet article par ce qui suit :

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

556 (1982-1983)

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

N° 3 à 7 : Amendements.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1983-1984**

5 DECEMBER 1983

Ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederenAMENDEMENTEN VAN
DE HEER VAN ROYE**ARTIKEL 1**

A. In § 1, eerste lid, van artikel 1728^{bis}, voorgesteld door dit artikel, te doen vervallen de woorden « aan de kosten van levensonderhoud ».

Verantwoording

De woorden « aan de kosten van levensonderhoud » beperken de strekking van dit artikel aangezien het voldoende zou zijn om te voorzien in een andere vorm van aanpassing om de bedoeling van de wet te ontduiken.

B. In het derde lid van dezelfde § 1 (Franse tekst) het woord « quelconques » te doen vervallen.

Verantwoording

Dit woord is in tegenspraak met het daaropvolgende woord « expressément ». Bovendien is er geen overeenstemming met de Nederlandse tekst.

C. Het laatste lid van dezelfde § 1 aan te vullen als volgt : « of aan de maand vanaf welke de huurprijs bij vonnis is vastgesteld ».

Verantwoording

Hiermee wordt een duidelijke leemte aangevuld.

ART. 2

§ 1, eerste lid, van artikel 1728, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

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

556 (1982-1983)

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 : Verslag.

N° 3 tot 7 : Amendementen.

« Lorsque des frais et charges sont expressément imposés au preneur, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. »

Justification

Dans sa formulation, le projet de loi semble laisser la latitude d'établir un forfait sans lien avec la réalité. Il pourrait s'agir par exemple d'une majoration camouflée du loyer. Le projet ne précise pas comment ce forfait pourrait être adapté. On pourrait l'imaginer suivant une autre adaptation que le loyer.

ART. 5

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

« Toute mention figurant dans un contrat de louage et destinée à remplacer l'état des lieux sera considérée comme non écrite. »

Justification

Il ne faut pas que la règle établie par la loi puisse être tournée par une mention du type : « ... parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité ».

ART. 6bis (nouveau)

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

« Un article 1756bis, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1756bis. — Le précompte immobilier relatif au bien loué ne peut être mis à charge du preneur. »

Justification

Le précompte immobilier se rapporte au rapport que le bailleur est censé tirer de son bien. Cette charge est d'ailleurs normalement incluse dans le loyer. Pour la clarté, il est malsain que le coût réel d'un logement soit émis dans divers postes : loyer, forfait de charges, précompte immobilier.

ART. 7bis (nouveau)

Insérer un article 7bis (nouveau), rédigé comme suit :

« Un article 1762ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1762ter. — § 1^{er}. Le bailleur ne peut mettre fin à un bail à durée indéterminée que pour l'un des motifs suivants :

a) lorsqu'un manquement grave ou tout à fait illicite du preneur à ses obligations rend impossible la continuation des rapports contractuels entre le preneur et le bailleur;

b) lorsque le bailleur, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

« Indien de kosten en lasten uitdrukkelijk aan de huurder zijn opgelegd, moeten ze met de werkelijke uitgaven overeenkomen. »

Verantwoording

In zijn huidige formulering lijkt het wetsontwerp ruimte te laten om een vast bedrag te bepalen dat niet in verhouding staat tot de realiteit. Hiermee zou bijvoorbeeld een verhoging van de huurprijs verhuld kunnen worden. Het ontwerp bepaalt niet hoe dit vast bedrag aangepast zou kunnen worden. Men zou zich kunnen voorstellen dat dit op een andere wijze gebeurt dan via de huurprijs.

ART. 5

Artikel 1731, voorgesteld door dit artikel, aan te vullen met een § 3, luidende :

« Iedere vermelding in een huurovereenkomst die bestemd is ter vervanging van de plaatsbeschrijving wordt als niet geschreven beschouwd. »

Verantwoording

De regel die in de wet is neergelegd, mag niet omzeild worden door vermeldingen van het type : « ... is de huurder volkomen bekend; deze verklaart het goed bezocht te hebben. »

ART. 6bis (nieuw)

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

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1756bis ingevoegd, luidende :

« Artikel 1756bis. — De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde goed mag niet ten laste van de huurder worden gebracht. »

Verantwoording

De onroerende voorheffing heeft betrekking op hetgeen het goed geacht wordt op te brengen aan de verhuurder. Deze last is normalerwijze in de huurprijs begrepen. De zaken worden er niet duidelijker door als de reële kostprijs van een woning versnipperd wordt over verschillende posten : huur, vast bedrag voor de kosten, onroerende voorheffing.

ART. 7bis (nieuw)

Een artikel 7bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1762ter ingevoegd, luidende :

« Artikel 1762ter. — § 1. De verhuurder kan aan een huur van onbepaalde duur geen einde maken dan om een van de volgende redenen :

a) wanneer een zware tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen of enigerlei ongeoorloofd feit van de huurder de voortzetting onmogelijk maakt van de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder;

b) wanneer de huurder, zijn bloedverwanten in de nederdalende lijn, zijn adoptieve kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, de bloedverwanten in de nederdalende lijn en in de opgaande lijn of de adoptieve kinderen van de laatstgenoemde, zijn bloedverwanten in de zijlijn of de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot de tweede graad inbegrepen, het goed werkelijk zullen betrekken;

c) lorsque le bailleur a la volonté de reconstruire l'immeuble en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté du bailleur peut notamment être établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 2. Pour mettre fin au bail, le bailleur notifie un congé donné par lettre recommandée à la poste, en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux; ce congé doit mentionner le motif précis et le délai pour lequel il est donné.

§ 3. L'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois 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 réaligne pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 4. Les baux à durée déterminée sont d'office reconduits pour une durée indéterminée au-delà du terme fixé par le contrat, sauf si le bailleur déclare, trois mois avant l'expiration du terme convenu, s'opposer à la reconduction pour l'un des motifs, dans les formes et aux conditions fixées aux §§ 1^{er} à 3.

§ 5. Les §§ 1^{er} à 4 ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition de l'immeuble ou partie de celui-ci pour cause d'utilité publique.

En outre, ils ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif ayant pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation, d'affecter à un service d'intérêt général des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publiques.

§ 6. Les dispositions contractuelles contraires au présent article sont nulles. »

Justification

L'intention exprimée dans l'exposé des motifs du projet de loi et dans plusieurs articles du projet lui-même (notamment les articles 1728bis, § 2, 1728ter, § 2, 1756bis, § 2, du Code civil, en projet) est de conférer aux dispositions protectrices des locataires un caractère impératif.

En effet, la force obligatoire des conventions inscrites dans l'article 1138 du Code civil est elle-même un effet de la loi. Il appartient au pouvoir souverain du législateur de restreindre ou de modaliser l'autonomie des parties dans le sens requis par l'intérêt général. C'est bien là l'intention des articles 1728bis à 1728quater du Code civil en projet.

c) wanneer de verhuurder de wil heeft het goed geheel of ten dele weder op te bouwen en de kosten van de wederopbouw driemaal lager liggen dan de jaarlijkse huurprijs.

De wil van de verhuurder kan onder meer worden vastgesteld door de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 2. Om een einde te maken aan de huur, geeft de verhuurder kennis van de opzegging bij ter post aangetekende brief, waarin de overeengekomen of door het plaatselijk gebruik bepaalde termijnen worden vastgesteld. Deze opzegging moet precieze redenen vermelden en de termijn waar zij gegeven is.

§ 3. Het betrekken of de wederopbouw van het onroerend goed moet plaatshebben of zijn aangevat binnen drie maanden na het verlaten van de plaats door de huurder; het goed moet ten minste twee jaar werkelijk en zonder onderbreking worden betrokken.

Wanneer de verhuurder het niet betreft of de in het vooruitzicht gestelde wederopbouw ervan niet aanvat, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, in voorkomend geval vermeerderd met een bedrag dat toereikend is om de algehele schadeloosstelling van het geleden nadeel te verkrijgen.

§ 4. De huur van bepaalde duur wordt ambtshalve verlengd voor een onbepaalde duur na de termijn vastgesteld in de overeenkomst, behalve indien de verhuurder verklaart zich tegen de verlenging te verzetten om een van de redenen, in de vorm en onder de voorwaarden bepaald overeenkomstig §§ 1 tot 3 van dit artikel.

§ 5. De §§ 1 tot 4 vinden geen toepassing in geval van onteigening of verkrijging van het onroerend goed of een gedeelte ervan ten algemenen nutte.

Bovendien kunnen zij geen hinderpaal vormen noch voor het recht van de overheidsbesturen, instellingen van openbaar nut en verenigingen zonder winstoogmerk die het onderwijst of de opnemings in een ziekenhuis ten doel hebben, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch voor de uitvoering van werken van openbaar nut of werken die door de bevoegde overheid als absoluut noodzakelijk zijn erkend in het belang van de salubriteit en de openbare veiligheid.

§ 6. De contractuele bepalingen die strijdig zijn met dit artikel zijn nietig. »

Verantwoording

De bedoeling die in de memorie van toelichting van het ontwerp van wet en in verschillende artikelen van het ontwerp zelf is uitgedrukt (met name de artikelen 1728bis, § 2, 1728ter, § 2, 1756bis, § 2, van het Burgerlijk Wetboek in ontwerp) is dat aan de beschermende maatregelen voor de huurder een dwingend karakter wordt verleend.

De bindende kracht van de overeenkomsten zoals die voorkomt in artikel 1138 van het Burgerlijk Wetboek is zelf een gevolg van de wet. Het staat aan de soevereine macht van de wetgever de autonomie van de partijen te beperken of te regelen in de zin die door het algemeen belang wordt vereist. Dat is precies de bedoeling van de voorgestelde artikelen 1728bis tot 1728quater van het Burgerlijk Wetboek.

Il y a toutefois lieu de craindre que la faculté laissée aux bailleurs de mettre fin au bail conclu à durée indéterminée aura nécessairement pour conséquence d'énervier les dispositions impératives qu'il est proposé d'insérer dans le Code civil. En effet, si dans l'hypothèse d'un bail à loyer, il est loisible au bailleur de mettre fin au bail, il lui suffira de conclure un nouveau contrat avec un autre locataire en convenant d'un loyer de base supérieur au montant déterminé en exécution du contrat précédent, conformément aux articles 1728bis à 1728quater du Code civil en projet.

Ainsi, loin de lutter contre l'inflation, la loi en projet aurait pour conséquence une augmentation subite des loyers. A cet effet économiquement pervers, se joindraient les inconvénients sociaux d'un nombre élevé de changements de locataires, les propriétaires étant légalement en droit d'exiger davantage d'un nouveau locataire que de celui qui occupe les lieux.

Les objectifs exprimés par le Gouvernement dans l'exposé des motifs ne sauraient être atteints que si le législateur prend le soin d'interdire aux bailleurs les moins scrupuleux de faire de manière indirecte ce qu'il leur est défendu de manière directe.

Cela requiert que le preneur qui exécute correctement les obligations auxquelles il a souscrit ait le droit d'être maintenu dans les lieux en dépit de la durée indéterminée du bail et même à l'expiration d'un bail conclu à durée déterminée.

Si la loi reconnaît au surplus au bailleur le droit de notifier un congé pour l'un des motifs déjà prévus, pour les mêmes raisons, dans les lois temporaires antérieures, et notamment à l'article 4 de la loi du 30 décembre 1982 réglant temporairement les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble, quel intérêt le bailleur pourrait-il faire valoir pour mettre fin au bail, sinon celui de se soustraire au respect des dispositions impératives du Code civil, en concluant un nouveau bail avec un autre locataire ?

Compte tenu du droit à la prorogation dont jouit déjà le preneur quand le contrat est soumis aux dispositions particulières applicables aux baux commerciaux et aux baux à ferme, le droit au maintien dans les lieux ne doit être prévu que dans l'hypothèse du bail à loyer.

Applicable aux baux à loyer à durée indéterminée, le § 1^{er} de l'article 1762ter qu'il est proposé d'insérer dans le Code civil, s'inspire, moyennant les adaptations nécessaires, des termes de l'article 4 de la loi du 30 décembre 1982 précitée.

Le § 4 étend une solution analogue aux baux à durée déterminée. Le but poursuivi ne saurait être atteint si, à l'échéance du terme convenu, le locataire était exposé à l'obligation de quitter les lieux ou de conclure un bail qui permettrait, grâce à l'augmentation du loyer de base, d'écarter la disposition impérative relative à la clause d'indexation.

ART. 8

Dans le premier alinéa de l'article 2273 proposé par cet article, supprimer les mots « au coût de la vie ».

Justification

Voir justification à l'amendement A à l'article 1^{er}.

P. VAN ROYE.

Het valt echter te vrezen dat de mogelijkheid die aan de verhuurders wordt geboden om een einde te maken aan de voor een onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst noodzakelijk tot gevolg zal hebben dat de dwingende bepalingen waarvan de inlassing in het Burgerlijk Wetboek wordt voorgesteld, worden ontkracht. Indien bij een huurovereenkomst de verhuurder vrij wordt gelaten om de huur te beëindigen, zal het voor hem volstaan een nieuwe overeenkomst met een andere huurder aan te gaan waarbij hij een basishuur kan overeenkomen die hoger ligt dan het bedrag van de vorige overeenkomst, in overeenstemming met de artikelen 1728bis tot 1728quater van het Burgerlijk Wetboek.

In plaats van de inflatie te bestrijden zou het ontwerp aldus tot gevolg hebben dat de huurprijzen onmiddellijk stijgen. Bij dit economisch nadelig gevolg zouden nog de sociale ongemakken komen van een groot aantal veranderingen van huurder, waarbij de eigenaars wettelijk het recht zouden hebben meer te eisen van een nieuwe huurder dan de bewoner van het goed.

De bedoelingen die de Regering in de memorie van toelichting uitdrukt zouden enkel kunnen worden bereikt indien de wetgever er zorg voor draagt dat aan de minst gewetensvolle verhuurders verboden wordt zijdelings datgene te doen wat hun rechtstreeks wordt verboden.

Dat houdt in dat de huurder die de verplichtingen die hij aangegaan heeft correct nakomt, het recht heeft het goed te blijven bewonen ondanks de onbepaalde duur van de huurovereenkomst en zelfs na verloop van een huurovereenkomst die voor een bepaalde duur is gesloten.

Wanneer de wet daarenboven voor de verhuurder het recht erkent om opzegging te geven om een van de redenen waarin de vroegere tijdelijke wetten voorzien, en met name in artikel 4 van de wet van 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, welk belang zou de verhuurder dan kunnen doen gelden om een einde te maken aan de overeenkomst, tenzij dat hij zich kan onttrekken aan de naleving van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, en een nieuwe overeenkomst met een andere huurder te sluiten ?

Aangezien de huurder reeds een recht van verlenging geniet wanneer de overeenkomst onderworpen is aan de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op de handelshuur en de pacht, moet er alleen in geval van huishuur worden voorzien in het recht om in het gehuurde goed te blijven.

Paragraaf 1 van artikel 1762ter, waarvan wij de invoeging in het Burgerlijk Wetboek voorstellen, is van toepassing op de huishuur voor onbepaalde tijd en is, met de nodige aanpassingen, geïnspireerd op de bepalingen van artikel 4 van vorengenoemde wet van 30 december 1982.

Paragraaf 4 breidt deze oplossing ook uit tot de huur voor bepaalde tijd. Het doel dat voor ogen staat kan niet worden bereikt indien de huurder, na het verstrijken van de overeengekomen termijn, voor de keuze zou komen te staan het gehuurde goed te verlaten ofwel een overeenkomst aan te gaan waarbij de verhoging van de basishuurprijs een middel is om te ontsnappen aan het gebiedend voorschrift betreffende de indexeringsclausule.

ART. 8

In het eerste lid van artikel 2273, voorgesteld door dit artikel, de woorden « aan de kosten van levensonderhoud » te doen vervallen.

Verantwoording

Zie verantwoording bij amendement A op artikel 1.