

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

6 DECEMBRE 1983

Projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeublesAMENDEMENTS PROPOSES
PAR M. VAN IN

ART. 4

Remplacer l'article 1730, proposé par cet article, par les dispositions suivantes :

« Article 1730. — § 1^{er}. Tout bail écrit comprend, à l'initiative et aux frais du bailleur, un état des lieux détaillé.

§ 2. Lorsque la location concerne des immeubles bâtis qui sont affectés en tout ou en partie à l'usage d'habitation, l'état des lieux doit mentionner expressément qu'un ou plusieurs des équipements suivants sont défectueux ou inexistant :

- A. — raccordement au réseau public d'égouts;
— raccordement au réseau public de distribution d'eau;
— raccordement au réseau d'électricité;
— raccordement au réseau public de distribution du gaz;
— boîte aux lettres;
— sonnette d'entrée;
— équipement sanitaire intérieur avec chasse d'eau;
— châssis ouvrants;
— ventilation du coin cuisine;

R. A 12832

Voir :

Documents du Sénat :

556 (1982-1983)

N° 1 : Projet de loi.

N° 2 : Rapport.

N° 3 à 9 : Amendements.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1983-1984**

6 DECEMBER 1983

Ontwerp van wet betreffende de huur van onroerende goederenAMENDEMENTEN
VAN DE HEER VAN IN

ART. 4

Artikel 1730, voorgesteld door dit artikel, te vervangen als volgt :

« Artikel 1730. — § 1. Elke geschreven huurovereenkomst bevat op initiatief en op kosten van de verhuurder een omstandige plaatsbeschrijving.

§ 2. Wanneer de huur betrekking heeft op gebouwde onroerende goederen die hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk als woonruimte worden gebruikt, dient de plaatsbeschrijving er uitdrukkelijk melding van te maken wanneer een of meer van de navolgende voorzieningen defect of niet aanwezig zijn :

- A. — aansluiting op de openbare riolering;
— aansluiting op de openbare waterleiding;
— aansluiting op het elektriciteitsnet;
— aansluiting op de openbare gasvoorziening;
— brievenbus;
— huisbel;
— sanitaire voorziening binnenshuis met waterspoeling;
— beweegbare ramen;
— ventilatie van de woonruimte;

R. A 12832

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

556 (1982-1983)

N° 1 : Ontwerp van wet.

N° 2 : Verslag.

N° 3 tot 9 : Amendementen.

B. — peintures extérieures en bon état d'entretien;
— peintures intérieures en bon état d'entretien;
— carrelages des sols et des murs en bon état d'entretien;
— papier peint en bon état;
— toit, corniches, gouttières et cheminées en bon état d'entretien;

— uniquement pour les habitations antérieures à 1945 : travaux de restauration ou d'amélioration réalisés depuis moins de dix ans et dont le montant est supérieur à un an de loyer;

C. — cuisine équipée;
— placards;
— salle de bain ou douche;
— chauffage central;
— garage;
— jardin;
— ascenseur;
— isolation murale;
— double vitrage;
— isolation du toit.

En cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera A, l'état des lieux attribue une cote « 30 »; en cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera B, l'état des lieux attribue une cote « 20 »; en cas de défectuosité ou d'absence de chacun des équipements mentionnés au littera C, l'état des lieux attribue une cote « 1 ».

Chaque état des lieux mentionne également la somme arithmétique des diverses cotes attribuées.

§ 3. (cf. § 1^{er} du projet).

§ 4. (cf. § 2 du projet).

§ 5. Les dispositions contractuelles qui portent atteinte ou sont contraires aux §§ 1^{er} à 4 sont nulles.

§ 6. Au cas où la somme arithmétique des cotes attribuées en vertu du § 2 à l'ensemble des équipements défectueux ou inexistantes est égale ou supérieure à 60, toute adaptation du loyer est suspendue jusqu'à l'installation ou la réparation desdits équipements et le preneur peut résilier le bail moyennant un préavis de 14 jours.

§ 7. Au cas où la somme arithmétique des cotes attribuées à l'ensemble des équipements défectueux ou inexistantes est réduite à la moitié ou à moins de la moitié à l'intervention et aux frais du preneur, celui-ci peut, à l'expiration du bail, exiger que la durée de celui-ci soit prorogée pour une durée égale au terme convenu initialement.

§ 8. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au bail à ferme, sauf si un état des lieux indicatif peut être établi pour la partie habitation donnée en location. »

B. — buitenschilderwerk in goede staat van onderhoud;
— binnenschilderwerk in goede staat van onderhoud;
— vloeren en muurtegels in goede staat van onderhoud;
— behang in goede staat;
— dak, goten en schouwen in goede staat van onderhoud;

— enkel voor de woonruimten tot stand gekomen vóór 1945 : sedert minder dan tien jaar uitgevoerde restauraties of verbeteringswerken waarvan het bedrag een jaar huurprijs overschrijdt;

C. — ingebouwde keuken;
— ingebouwde kasten;
— badruimte of douchecel;
— centrale verwarming;
— garage;
— tuin;
— lift;
— muurisolatie;
— dubbele beglazing;
— dakisolatie.

Voor het defect zijn of het ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder A, geeft de plaatsbeschrijving een waardering « 30 »; voor het defect zijn of ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder B, geeft de plaatsbeschrijving een waardering « 20 »; voor het defect zijn of ontbreken van elk van de voorzieningen vermeld onder C, geeft de plaatsbeschrijving een waardering « 1 ».

Elke plaatsbeschrijving geeft tevens de optelsom van de waarderingen.

§ 3. (cf. § 1 van het ontwerp).

§ 4. (cf. § 2 van het ontwerp).

§ 5. De contractuele bepalingen welke afbreuk doen aan of in strijd zijn met de §§ 1 tot 4 zijn nietig.

§ 6. Voor het geval de optelsom van de waarderingen volgens § 2 toegekend aan het geheel van de defecte of niet-aanwezige voorzieningen gelijk is of hoger is dan 60, wordt elke aanpassing van de huurprijs opgeschort tot de voorzieningen zijn aangebracht of hersteld en kan de huurder de huur opzeggen met voorbericht van 14 dagen.

§ 7. Voor het geval door toedoen en op kosten van de huurder de optelsom van de waarderingen toegekend aan het geheel van de defecte of niet-aanwezige voorzieningen op de helft of op minder dan de helft wordt gebracht, kan de huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst aanspraak maken op verlenging van de huurtermijn voor een tijd die gelijk is aan de oorspronkelijk overeengekomen termijn.

§ 8. De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op de landpacht, tenzij dat, voor de in pacht gegeven woonruimte, steeds tot een indicatieve plaatsbeschrijving kan worden overgegaan. »

Justification

Pour compléter les justifications figurant aux pages 61, 62 et 63 du rapport de commission, il est permis de faire référence à l'exposé du Ministre (p. 5 de ce rapport) selon lequel « l'état des lieux devra notamment être circonscrit et il sera possible de dresser un avenant audit état à la suite de modifications apportées à l'immeuble ».

Il apparaît toutefois que, lors de l'examen de l'amendement (p. 63 du rapport), on se soit effrayé des conséquences logiques de ce principe. Cependant, notre pays compte 1,74 millions de logements construits avant 1945 (50,1 p.c. du total). Dans d'autres pays, dont les Pays-Bas, la qualité des logements a déjà été fixée depuis longtemps en fonction d'une échelle de valeurs.

A. Le principal reproche que l'on puisse adresser au projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles actuellement à l'examen, c'est qu'une fois de plus, il ne comporte aucune tentative d'amélioration de la qualité des logements grâce à une réglementation légale.

Selon les données recueillies par l'I.N.S. (recensement de 1981), le parc résidentiel comprend 3 752 359 logements, dont 152 382 sont inoccupés (chiffres pour la Flandre - sans Bruxelles - respectivement 2 050 529 et 89 048).

L'I.N.S. a également calculé pour 1981 que 2 132 925 logements étaient occupés par leur propriétaire et 1 372 548 par un locataire (en Flandre respectivement 1 275 638 et 672 306).

Il ressort de ces chiffres que 61 p.c. des ménages sont propriétaires de leur logement (en Flandre : 65 p.c.).

Plus de la moitié des logements seraient équipés d'un chauffage central, plus des trois quarts (76,1 p.c.) disposeraient d'une salle de bain ou d'une douche; presque tous les logements (97 p.c.) en Flandre seraient raccordés à l'eau courante et 81 p.c. (presque 79 p.c. en Flandre) seraient équipés d'un W.C. intérieur avec chasse d'eau.

D'autre part, plus de la moitié des logements ont plus de 35 ans et à peu près 27 p.c. d'entre eux datent d'avant 1919 (en Flandre la situation est un peu plus favorable : 41,5 p.c. des logements ont plus de 35 ans et 17,6 datent d'avant 1919).

Il serait au moins tout aussi important de compléter ces données en indiquant la partie du budget familial consacrée au logement. L'I.N.S. a également examiné ce point dans le cadre d'une enquête sur le budget des ménages réalisée dans le courant des années 1978-1979, mais les informations recueillies (qui n'ont toujours pas été ventilées) sont déjà dépassées, surtout compte tenu de la modération salariale effective depuis 1980.

B. En vertu de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, le logement relève des compétences régionales, le législateur national s'étant toutefois réservé la législation de base relative aux contrats de louage de biens immeubles.

Il est hors de doute que la formation et l'évolution des prix de location sont notamment déterminées pour une part non négligeable par la qualité du bien offert en location et que la législation de base qui s'y rapporte s'est réservée à cet égard l'élaboration de normes impératives (par exemple art. 1720 C.C.).

Indépendamment du fait qu'une politique du logement digne de ce nom puisse être menée sans que le législateur (en l'occurrence le pouvoir décentralisé) soit également compétent pour édicter des normes d'ordre qualitatif, on peut difficilement contester que la législation de base, et surtout les dispositions relatives à l'offre d'immeubles bâtis, n'a pas été adaptée à l'évolution socio-économique.

Verantwoording

Ter aanvulling van de motieven, terug te vinden op de bladzijden 61, 62 en 63 van het commissieverslag, mag verwezen worden naar de uiteenzetting van de Minister (blz. 5, dito), waar werd gesteld dat « de plaatsbeschrijving o.m. gedetailleerd zal moeten worden en (dat) bij die beschrijving een aanhangsel (is) te voegen tengevolge van aan het onroerend goed aangebrachte wijzigingen ».

Bij de bespreking van het amendement (blz. 63, dito) blijkt men echter terug te schrikken voor de logische konsekventie van dit uitgangspunt. Nochtans telt dit land 1,74 miljoen woningen die vóór 1945 werden gebouwd (50,1 pct. van het totale woonbestand). Andere landen, waaronder Nederland, hebben al lang de woonkwaliteit aan de hand van een waardenschaal doen vastleggen.

A. Het voornaamste verwijt wat nopens het voorliggend wetsontwerp « betreffende de huur van onroerende goederen » kan worden gemaakt is wel dat, eens te meer, geen enkele poging wordt ondernomen om via een wettelijke regeling tot de woonkwaliteit te doen bijdragen.

Volgens de door het N.I.S. verzamelde gegevens (telling 1981 bestaat het woonpak uit 3 752 359 eenheden, waarvan er 152 382 onbewoond zijn (cijfers voor Vlaanderen - zonder Brussel - resp. 2 050 529 en 89 048).

Dezelfde instelling berekende dat (in 1981) 2 132 925 panden door hun eigenaar en 1 372 548 door een huurder zijn bezet (in Vlaanderen resp. 1 275 638 en 672 306).

Daaruit blijkt dat 61 pct. van de huisgezinnen ook eigenaar zijn van hun woning (in Vlaanderen : 65 pct.).

Meer dan de helft van de woningen zou uitgerust zijn met centrale verwarming, ruim drie vierde (76,1 pct.) zou kunnen beschikken over een badkamer of douchecel; bijna alle woningen (97 pct. in Vlaanderen) zouden binnenhuis stromend water hebben; W.C. met waterspoeling binnenhuis zou te vinden zijn in 81 pct. van de woningen (bijna 79 pct. in Vlaanderen).

Hiertegenover staat dat ruim de helft van de woningen meer dan 35 jaar oud is en dat bijna 27 pct. dagteekent van vóór 1919 (in Vlaanderen liggen deze verhoudingen enigszins gunstiger : 41,5 pct. ouder dan 35 jaar, 17,6 pct. ouder dan 1919).

Ter aanvulling van deze gegevens zou het minstens even belangrijk zijn te vernemen welk bedrag binnen het gezinsbudget aan de huisvesting wordt besteed. Ook dit gegeven is door het N.I.S. via een gezinsbudget-onderzoek in de loop van 1978-1979 onderzocht doch de verzamelde (en nog niet uitgesplitste) gegevens zijn al verouderd omdat vooral sedert 1980 een effectieve « inlevering » is op gang gekomen.

B. Volgens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet op de staatshervorming d.d. 8 augustus 1980 is de huisvesting een gewestelijke bevoegdheid; de nationale wetgever heeft zich evenwel de basiswetgeving inzake de huur van onroerende goederen voorbehouden.

Het lijkt geen twijfel dat de prijsvorming en de prijzevolutie inzake huur-verhuur in niet geringe mate mede bepaald wordt door de kwaliteit van het gebodene en dat de bedoelde basis-wetgeving zich in dit verband het uitvaardigen van dwingende normen heeft voorbehouden (b.v. art. 1720 B.W.B.).

Afgezien van de vraag of een huisvestingsbeleid dat die naam waard is, kan gevoerd zonder dat de (in dit geval : dekretele) wetgever ook bevoegd is om verplichtingen van kwalitatieve aard af te kondigen, kan moeilijk worden betwist dat de basis-wetgeving inzake vooral de verhuur van gebouwde onroerende goederen de sociaal-ekonomische evolutie niet heeft opgevangen.

Comme en témoigne l'adage anglo-saxon « a house is not a home », il paraît inconcevable d'offrir en location un bien à usage d'habitation qui ne satisfasse pas à un certain nombre de normes minimales.

C. Les articles 1730 et 1731 actuels du Code civil de même que les modifications proposées par le projet considèrent l'état des lieux comme une opération parfaitement neutre.

Dans l'optique de ce qui a été exposé ci-dessus, il paraît évident de rendre l'état des lieux obligatoire, dès qu'il y a bail écrit. Dans ce contexte, on pourrait envisager, surtout dans la perspective de la mise en location d'habitations, de limiter la liberté contractuelle en faisant constater dans l'état des lieux qu'un certain nombre d'obligations minimales ont été respectées.

En lieu et place, on propose une approche négative, en ce sens que l'état des lieux devrait signaler l'absence ou la défectuosité de certains équipements.

Les modifications qui ne sont pas apportées ou sont apportées à l'équipement global, soit par la négligence du bailleur, soit grâce aux efforts du preneur, doivent également avoir une incidence sur la durée du bail ainsi que sur le montant du loyer.

Comme exemple extrême, on pourrait envisager la location d'une habitation dépourvue des équipements les plus élémentaires : le principe de la liberté contractuelle aura pour effet que le bail sera conclu valablement, mais l'absence de ces équipements empêchera d'augmenter le loyer et permettra en même temps au preneur de mettre un terme au bail moyennant un préavis limité.

D'autre part, pour une habitation louée dans un état convenable d'entretien et dotée des équipements les plus élémentaires, l'échelle de valeurs proposée serait tellement basse que toute intervention complémentaire du preneur serait facile à estimer. Une telle intervention devrait lui permettre d'obtenir la prorogation du contrat de location.

Il convient de noter également que le projet de réglementation des contrats de louage, dit projet Van Elslande, auquel la Chambre avait consacré de longues discussions, réservait au pouvoir exécutif la possibilité d'imposer des conditions portant sur la qualité des logements, intentions qui sont évidemment dépassées aujourd'hui en raison de la répartition limitative des compétences entre le législateur national et le législateur décentralisé.

Enfin, l'article 10 du projet de loi sur le débit de boissons spiritueuses ne prévoit-il pas que l'Exécutif peut, notamment dans l'intérêt de la salubrité publique, imposer des conditions spéciales concernant « la situation, la superficie, l'élévation, l'aération, l'éclairage, la distribution intérieure et les installations sanitaires » ? Ce qui doit s'appliquer à un débit de boissons vaut à fortiori pour tout logement quel qu'il soit.

ART. 7

Compléter le texte de l'article 1759bis (nouveau) proposé par cet article par un troisième alinéa rédigé comme suit :

« Toutefois, la durée de la prorogation peut être illimitée si le bail est à durée indéterminée, s'il est en vigueur depuis plus de neuf années à la date de la résiliation et que le preneur établit qu'il a effectué dans le bien loué des travaux de restauration ou d'amélioration, dont le coût dépasse un an de loyer. »

Volgens het anglo-saksisch adagium « a house is not a home » lijkt het ondenkbaar dat bij het ter beschikking stellen van een goed dat tot woning moet dienen niet zou dienen voldaan aan een aantal minimum-verplichtingen.

C. De huidige artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek even zo goed als de door het wetsontwerp voorgestelde wijzigingen beschouwen de plaatsbeschrijving als een volslagen neutrale operatie.

In de geest van wat hier hoger werd uiteengezet of aangehaald ligt het voor de hand de plaatsbeschrijving verplicht te maken wanneer een geschreven huurovereenkomst wordt opgesteld. Daarbij zou, vooral met het oog op het verhuren van woningen, er aan gedacht kunnen worden de kontraktuele vrijheid te beperken door in de plaatsbeschrijving te doen vaststellen dat aan een aantal minimum verplichtingen is voldaan.

In de plaats daarvan wordt een negatieve benadering voorgesteld t.t.z. de plaatsbeschrijving zou het ontbreken of defekt-zijn van bepaalde voorzieningen dienen aan te stippen.

Naargelang, hetzij door nalatigheid van de verhuurder, hetzij door de inspanningen van de huurder, wijzigingen bij het geheel van de voorzieningen hetzij uitblijven, hetzij worden aangebracht, moet zulks ook invloed uitoefenen zowel op de duur van de huur als op het bedrag van de huurprijs.

Bij wijze van extreem voorbeeld zou men kunnen denken aan de verhuring van een woning waarin zelfs de meest voor de hand liggende voorzieningen ontbreken : de kontraktuele vrijheid zal meebrengen dat de huur geldig tot stand komt doch het ontbreken van de meest elementaire voorzieningen zal niet toelaten de huurprijs nog te verhogen en zal tegelijk de huurder de gelegenheid geven de huur met een beperkte opzegtermijn te beëindigen.

Anderzijds zou in een woning die wordt verhuurd, in behoorlijke staat van onderhoud en van het meest elementaire voorzien, de voorgestelde waardenschaal zo laag liggen dat elke aanvullende tussenkomst van de huurder gemakkelijk is af te lezen. Dergelijke aanvullende tussenkomst zou hem de verlenging van de huurovereenkomst mogelijk moeten maken.

Ook zij opgemerkt dat in het door de Kamer langdurig besproken ontwerp tot regeling van de huurovereenkomsten (het zgn. ontwerp-Van Elslande) aan de uitvoerende macht de mogelijkheid werd voorbehouden om vereisten in verband met de woonkwaliteit voor te schrijven — intenties die door de bevoegdheidsbeperking tussen nationale en dekrete wetgever op het stuk van huisvesting zeker achterhaald zijn.

En ten slotte wordt in artikel 10 van het ontwerp van wet betreffende het verstrekken van sterke drank wel aangenomen dat o.m. in het belang van de openbare gezondheid door de uitvoerende macht bijzondere eisen kunnen opgelegd t.a.v. « de ligging, oppervlakte, hoogte, luchtverversing, verlichting, verdeling binnenhuis en sanitaire installaties ». Wat voor een drankgelegenheid zou moeten gelden, geldt a fortiori voor elke woning.

ART. 7

Artikel 1759bis, voorgesteld door dit artikel, aan te vullen met een derde lid, luidende :

« Evenwel kan de duur van de verlenging onbeperkt zijn wanneer de huur van onbepaalde duur is, op de datum van de opzegging meer dan negen jaar heeft bestaan en de huurder bewijst in het gehuurde goed restauratie- of verbeteringswerken te hebben uitgevoerd waarvan de kostprijs een jaar huurprijs overschrijdt. »

Justification

Le compromis boiteux proposé par une nouvelle disposition de portée générale, qui permet uniquement de reporter d'un an la date du congé sur ordonnance du juge n'est certainement pas de nature à rapprocher les points de vue opposés.

Abstraction faite de certaines dispositions transitoires prévues à l'article 11 et qui, dans le meilleur des cas, prorogent la durée du bail jusqu'en 1985 et suspendent les effets de tout congé jusqu'à cette date, un bail de longue durée et l'effort consenti par le preneur pour améliorer le bien loué ne pourraient même pas être invoqués comme « circonstances exceptionnelles » en vue de provoquer une nouvelle prorogation, vraisemblablement après 1985.

Même pour ceux qui n'entendent pas accorder au preneur des « droits locatifs » illimités, l'injustice du compromis proposé paraît évidente.

ART. 11

Compléter le § 1^{er} de cet article par un deuxième alinéa, rédigé comme suit :

« Toutefois, pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1^{er} décembre 1974 et relatifs à un logement qui a constitué la résidence principale du preneur de manière ininterrompue, le congé donné au preneur ne peut sortir ses effets qu'à dater du 30 juin 1987 au plus tôt, si celui-ci apporte la preuve qu'il a exécuté des travaux de restauration ou d'amélioration au bien loué, d'un coût supérieur à un an de loyer. »

Justification

1. Force est de constater que le projet à l'examen a révélé des oppositions flagrantes dans l'approbation de notions que nous pensions acquises, telles que le droit du locataire et la qualité du bien loué.

2. A titre de compensation boiteuse à la « libération » des baux, le projet prévoit un certain nombre de mesures transitoires, notamment à l'article 11. En réalité, elles se résument à ceci :

a) pour tous les baux sans distinction, les effets d'un congé sont différés jusqu'au 30 juin 1984;

b) lorsque le bail détermine la résidence principale du preneur et qu'il vient à échéance en 1984, les effets du congé sont différés jusqu'en 1985.

3. Or, par suite des mesures exceptionnelles successives prises en matière de baux à loyer, il est évident que depuis le 1^{er} décembre 1974 (date à laquelle la première loi d'exception du 10 avril 1975 a sorti ses effets), un certain nombre de baux à loyer ont été prorogés pour une durée indéterminée. Le 1^{er} décembre 1983, il y aura donc neuf ans que cette situation persiste.

Alors que des facilités seraient effectivement accordées aux preneurs qui ont conclu leur bail sous le régime d'une législation d'exception (et dont le bail pourrait, le cas échéant, être prorogé d'un an, c'est-à-dire jusqu'en 1985, s'il expire en 1984), le preneur qui peut se prévaloir d'une location ininterrompue de neuf ans, pourrait également être mis à la porte à partir de 1985.

4. Dans le cadre des mesures prises successivement en vue de protéger les baux à loyer, l'attention a été attirée sur le fait que ces mesures seraient de nature à défavoriser le délabrement de certains biens immo-

Verantwoording

Het wankel compromis dat door een nieuwe algemeen geldende bepaling wordt voorgesteld en dat enkel de mogelijkheid geeft om, op bevel van de rechter, de opzegging met een jaar te verlengen, is zeker niet van aard bij te dragen tot de pacificatie onder de tegengestelde standpunten.

Afgezien van enkele overgangsmaatregelen, voorzien door artikel 11 van het ontwerp en waardoor in het beste geval de duur van de huur of de uitwerking van enige opzegging naar 1985 worden verschoven, zou een langlopende huur en de bewezen inspanning van de huurder om het gehuurde goed te verbeteren zelfs niet in aanmerking komen als « buitengewone omstandigheden » om, zoals verondersteld, na 1985, nog een huurverlenging te kunnen uitlokken.

Zelfs voor degenen die aan de huurder geen onbeperkte « huur-rechten » willen toekennen, moet de onbillijkheid van het voorgestelde compromis geen verder betoog vergen.

ART. 11

Paragraaf 1 van dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende :

« Evenwel, voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur, aangegaan vóór 1 december 1974 en betrekking hebbend op een woning die de huurder onafgebroken tot hoofdverblijfplaats heeft gediend, kan een aan de huurder gedane opzegging ten vroegste uitwerking hebben vanaf 30 juni 1987 wanneer de huurder bewijst in het gehuurde goed restauratie- of verbeteringswerken te hebben uitgevoerd waarvan de kostprijs een jaar huurprijs overschrijdt. »

Verantwoording

1. Bij het voorgelegde ontwerp kan men slechts vaststellen dat er schrijnende tegenstellingen bestaan bij het benaderen van, dachten we, verworven begrippen zoals « huurrecht » en « huurkwaliteit ».

2. Als wankel tegemoetkoming ten aanzien van het ook liberatoir maken van de huurovereenkomsten worden in het ontwerp een aantal overgangsmaatregelen ingebouwd waaronder die van artikel 11. Geresumeerd komt het er eigenlijk op neer :

a) dat voor de huurovereenkomsten zonder onderscheid het effect van een opzeg wordt verlengd tot 30 juni 1984;

b) dat wanneer door de huur de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt bepaald en deze huur in 1984 vervalt, het effect van de opzeg wordt verschoven naar 1985.

3. Ingevolge de achter elkaar genomen uitzonderingsmaatregelen inzake huishuur moet nochtans vaststaan dat sedert 1 december 1974 (datum waarop de eerste uitzonderingswet van 10 april 1975 in werking is getreden) een aantal huishuren voor onbepaalde duur worden verlengd. Deze toestand zal op 1 december 1983 aldus negen jaar aanslepen.

Terwijl wel tegemoetkomingen zouden worden gegeven aan de huurders die midden in een toestand van uitzonderingswetgeving hebben gecontracteerd (en in voorkomend geval een jaar verlenging kunnen krijgen als de huur in 1984 vervalt — dus verlenging tot 1985), zou de huurder die al negen jaar onafgebroken huurrechten heeft kunnen tegenstellen, ook vanaf 1985 op straat kunnen worden gezet.

4. Ter gelegenheid van de achtereenvolgende maatregelen ter bescherming van de huishuren, is erop gewezen dat deze maatregelen zouden bijdragen tot de aftakeling van bepaalde panden, tenzij de huur-

biliers, à moins que la protection dont le preneur bénéficie en matière de loyer ne l'incite à être particulièrement attentif à l'aménagement et à l'entretien du bien loué.

Par conséquent, il paraît extrêmement inéquitable de mettre le preneur qui a consenti entièrement ou partiellement cet effort, sur le même pied que celui qui n'a pas pris la moindre initiative.

5. Nous partons en fait de l'hypothèse qu'à la rigueur et à titre de compromis, la liberté contractuelle des parties doit être respectée pourvu que soient remplies certaines conditions essentielles, telles que l'existence d'une offre suffisante et différenciée sur le marché immobilier et la préservation d'une qualité minimum des logements. Il va toutefois sans dire que dans les cas visés par l'amendement à l'article 11, il n'est plus question de liberté contractuelle et que les preneurs concernés risquent d'être les dupes des soins exceptionnels qu'ils ont apportés à l'amélioration du bien loué.

Exemple pratique : ville de moyenne importance, maison dans la rangée, bail conclu le 1^{er} septembre 1970, loyer de 1 750 francs par mois; eau courante et autres équipements installés à l'initiative et aux frais du preneur; loyer actuel : 2 960 francs par mois (pour une habitation occupant une bonne position sur le marché).

ART. 13

Supprimer cet article.

Justification

Interpellé à ce sujet, le Gouvernement refuse toute réponse non équivoque à la question de savoir s'il fera ou non usage des pouvoirs spéciaux.

Plutôt que de souscrire, en guise de faux-fuyant, à des textes que l'on ne souhaite pas voir appliquer, mieux vaudrait donc repousser de telles dispositions hypocrites. D'ailleurs, on a déjà assez plaisanté avec les pouvoirs spéciaux.

bescherming voor de huurder een aansporing zou zijn om aan de inrichting en het onderhoud van het gehuurde pand buitengewone aandacht te besteden.

Aldus lijkt het bijzonder onbillijk de huurder die deze verwachting geheel of gedeeltelijk heeft ingelost op dezelfde lijn te plaatsen als de huurder die eenvoudigweg geen initiatieven heeft genomen.

5. Wij gaan er eigenlijk van uit dat, desnoods en bij wijze van compromis, de contractuele vrijheid tussen partijen moet worden gerespecteerd, mits vervulling van een aantal essentiële voorwaarden zoals het bestaan van een voldoende en gedifferentieerd aanbod op de huurmarkt en het vrijwaren van een minimale woonkwaliteit. Het behoeft echter geen betoog dat, in de door het amendement op artikel 11 geviseerde gevallen, van een contractuele vrijheid geen sprake meer is en de betrokken huurders de dupe dreigen te worden van de buitengewone zorgen aan het gehuurde pand besteed.

Voorbeeld uit de praktijk : middelgrote stad, rijwoning, huur aangegaan op 1 september 1970 tegen de prijs van 1 750 frank per maand; lopend water en andere voorzieningen aangelegd op initiatief en op kosten van de huurder; huidige huurprijs : 2 960 frank per maand (voor een woning die goed in de markt ligt).

ART. 13

Dit artikel te doen vervallen.

Verantwoording

Daarover geïnterpelleerd weigert de Regering elk ondubbelzinnig antwoord op de vraag of al dan niet van de bijzondere machten gebruik zal worden gemaakt.

In plaats van, als doekje voor het bloeden, teksten in te schrijven die men toch niet wenst te gebruiken, ware het dus beter dergelijke hypocriete bepalingen te weren. Trouwens met de volmachtregeling is al genoeg gesold.

G. VAN IN.