

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1984-1985**

29 NOVEMBER 1984

**Ontwerp van herstelwet houdende
sociale bepalingen
(Artikelen 1, 2 en 3)**

VERSLAG

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

De Commissie voor de Justitie besprak het voorgelegde ontwerp van wet tijdens haar vergaderingen van 20 en 22 november 1984.

De bespreking nam een aanvang met de uiteenzetting van de Minister van Justitie.

I. UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Het koninklijk besluit nr. 278 van 30 maart 1984 heeft een aantal maatregelen inzake de loonmatiging ingevoerd met het oog op de bevordering van de tewerkstelling, de vermindering van de openbare lasten en het financieel evenwicht van de stelsels van sociale zekerheid.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Cooreman, voorzitter; Boel, de dames Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, L. Gillet, de heer Goossens, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Lallemand, Minet, Pede, Pouillet, Reynders, Mevr. Staels-Dompas, de heren Vandezande, Van In, Verbist, Weckx en Van Rompaey, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Aubecq, François, Gijs, J. Gillet, Kenens, Seeuws, Sondag, Uyttendaele en Vanderborgh.

R. A 13086*Zie :*

Gedr. St. van de Senaat :

757 (1984-1985) : N° 1 : Ontwerp van wet.

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1984-1985**

29 NOVEMBRE 1984

**Projet de loi de redressement contenant des
dispositions sociales
(Articles 1^{er}, 2 et 3)**

RAPPORT

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

La Commission de la Justice a examiné le présent projet de loi au cours de ses réunions des 20 et 22 novembre 1984.

La discussion en a été introduite par l'exposé du Ministre de la Justice.

I. EXPOSE DU MINISTRE DE LA JUSTICE

L'arrêté royal n° 278 du 30 mars 1984 a mis sur pied un certain nombre de mesures concernant la modération des salaires et des traitements, en vue d'encourager l'emploi, la réduction des charges publiques et l'équilibre financier des régimes de sécurité sociale.

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Cooreman, président; Boel, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, L. Gillet, M. Goossens, Mme Herman-Michielsens, MM. Lallemand, Minet, Pede, Pouillet, Reynders, Mme Staels-Dompas, MM. Vandezande, Van In, Verbist, Weckx et Van Rompaey, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Aubecq, François, Gijs, J. Gillet, Kenens, Seeuws, Sondag, Uyttendaele et Vanderborgh.

R. A 13086*Voir :*

Document du Sénat :

757 (1984-1985) : N° 1 : Projet de loi.

De Regering heeft gemeend dat die matigingsmaatregelen moeten gelden voor alle categorieën van inkomens en dus ook voor de inkomsten uit onroerende goederen.

In het ontwerp van herstellwet werden dus maatregelen tot matiging van de huurprijzen opgenomen, naar het voorbeeld van die welke van toepassing zijn op de wedden en lonen, alsmede maatregelen tot matiging van de inkomens van zelfstandigen, de opbrengst van de tantièmes, enz.

Op welke soort van overeenkomst vinden de matigingsmaatregelen toepassing ?

De werkingssfeer van het ontwerp is vrijwel dezelfde als die van de verschillende « blokkeringswetten »; het gaat hier echter niet om een « blokkering », wel om « matigings » maatregelen.

Aldus wordt in hoofdzaak bedoeld op de gezamenlijke huurovereenkomsten voor onroerende goederen, de overeenkomsten inzake erfpacht en opstal. Het ontwerp is eveneens van toepassing op handelshuurovereenkomsten.

Artikel 1, § 2, sluit ze helemaal niet uit. Dat artikel betekent alleen dat de bijzondere wetsbepalingen die gelden voor de handelshuurovereenkomsten, van toepassing blijven.

Het gaat vooral om artikel 6 van de wet op de handels-huurovereenkomsten, dat bepaalt dat de vrederechter om de drie jaar de huurprijs herziet, wanneer de normale huurwaarde van het onroerend goed ten minste 15 pct. hoger of lager ligt dan de huurprijs bedongen in de huurovereenkomst.

Toepassing van de matiging

De matiging zal worden toegepast op de aanpassingen van de huurprijzen die tijdens elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 zullen worden verricht.

Gemachtigd zullen worden, niet alleen de aanpassingen van het bedrag van de huur aan de evolutie van de kosten van levensonderhoud (aanpassing aan het indexcijfer) maar ook de aanpassingen aan de evolutie van een andere factor die in de overeenkomst zou zijn opgenomen (bijvoorbeeld, aanpassing aan de evolutie van de omzet van de huurder of aanpassing aan de evolutie van de rentevoeten).

Hoe de matiging berekenen ?

De tekst luidt als volgt :

« Gedurende elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 wordt de uitwerking van de contractuele bedingen die voorzien in de aanpassing aan welke factor ook van het bedrag van de huur, de cijns, de canon of de vergoeding, verminderd met 2 pct. van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat. »

Le Gouvernement a estimé que les mesures de modération doivent viser toutes les catégories de revenus et donc aussi les revenus provenant de bien immobiliers.

Des mesures de modération des loyers, semblables à celles mises en vigueur pour les salaires et traitements, ont donc été insérées dans le projet de redressement, de même que des mesures visant la modération des revenus d'indépendants, des tantièmes, etc.

A quels types de contrat les mesures de modération sont-elles applicables ?

Le champ d'application du projet est pratiquement identique à celui qui a été donné aux diverses « lois de blocage »; il ne s'agit cependant pas d'une loi de « blocage », il s'agit de mesures de « modération ».

Sont ainsi essentiellement visés l'ensemble des contrats de location de biens immeubles, les contrats d'emphytéose et de superficie. Le projet s'applique aussi aux baux commerciaux.

L'article 1^{er}, § 2, ne constitue nullement une exclusion de ces baux du champ d'application. Il signifie seulement que les dispositions légales particulières qui régissent les baux commerciaux restent d'application.

Il s'agit essentiellement de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux, article qui prévoit la révision triennale du loyer par le juge de paix lorsque la valeur locative normale de l'immeuble est supérieure ou inférieure d'au moins 15 p.c. au loyer stipulé dans le bail.

Application de la modération

La modération s'appliquera aux adaptations des loyers qui seront réalisées durant chacune des années 1985, 1986 et 1987.

Seront modérées, non seulement les adaptations du montant du loyer à l'évolution du coût de la vie (adaptation à l'index) mais aussi les adaptations à l'évolution d'un autre facteur qui serait prévu au contrat (par exemple, adaptation à l'évolution du chiffre d'affaires du locataire ou adaptation à l'évolution des taux d'intérêts).

Comment calculer la modération ?

Le texte est rédigé comme suit :

« Pendant chacune des années 1985, 1986, 1987, l'effet des clauses contractuelles prévoyant l'adaptation à quelque facteur que ce soit du montant des loyers, canon, redevance ou indemnité, est réduit de 2 p.c. du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. »

Het bedrag van de matiging is dus 2 pct. van het bedrag van de huur die wettelijk opeisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat.

Dat « matigingsbedrag » zal moeten worden afgetrokken van het normale bedrag van de aanpassing, dat wil zeggen van het bedrag dat zou worden bereikt bij toepassing van de contractuele formule, in voorkomend geval gecorrigeerd volgens de bepaling van artikel 1 van de wet van 29 december 1983.

Indien de aanpassing van de huurprijs door de overeenkomst wordt gekoppeld aan de evolutie van de kosten van levensonderhoud, dan worden de datum waarop de aanpassing kan geschieden, het basisindexcijfer, het nieuwe indexcijfer en de basishuurprijs verder bepaald volgens de wet van 29 december 1983. (Voor zover die wet die verschillende factoren vaststelde, had zij slechts betrekking op de aanpassing van de huurprijzen aan de kosten van levensonderhoud. Voor de aanpassingen aan de evolutie van andere factoren, moet men zich voegen naar de contractuele bepalingen).

Voorbeeld van aanpassing

Overeenkomst gesloten en in werking getreden op 1 juni 1984, met een huurprijs van 10 000 frank, gekoppeld volgens de overeenkomst aan de evolutie van de kosten van levensonderhoud.

Aanpassing in 1985 : de aanpassing geschiedt op 1 juni 1985.

De matiging beloopt $10\,000 \text{ frank} \times 2 \text{ pct.} = 200 \text{ frank}$.

De normale aanpassing zou geweest zijn :

$$10\,000 \text{ frank} \frac{\text{indexcijfer mei 1985}}{\text{indexcijfer mei 1984}} = Y$$

De nieuwe huurprijs bedraagt dus $Y - 200 \text{ frank}$.

De aanpassingen in 1986 en 1987 zullen op volkomen dezelfde wijze worden berekend. De matiging zal 2 pct. bereiken van het bedrag van de huur, berekend zoals hierboven is uiteengezet.

Namelijk $(Y - 200 \text{ frank}) \times 2 \text{ pct.}$

Mogelijke uitzonderingen voor 1986 en 1987

Artikel 3 van het ontwerp bepaalt dat, indien de Koning, met toepassing van artikel 2, § 3, van het koninklijk besluit nr. 278 van 30 maart 1984 (koninklijk besluit houdende bepaalde maatregelen inzake loonmatiging van de wedden en lonen), vaststelt dat de voor 1986 in uitzicht gestelde loonmatiging niet of slechts gedeeltelijk wordt toegepast, de in artikel 2 voor de jaren 1986 en 1987 bedoelde beperking van de aanpassing ophoudt uitwerking te hebben of slechts uitwerking naar evenredigheid heeft.

De Minister merkt tenslotte op dat het produkt van deze matiging niet wordt gestort in de Schatkist of niet ten goede

Le montant de la modération est égal à 2 p.c. du montant du loyer légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation.

Ce « montant de modération » devra être déduit du montant normal de l'adaptation, c'est-à-dire de celui qui résulterait de l'application pure et simple de la formule contractuelle, corrigé éventuellement selon la disposition de l'article 1^{er} de la loi du 29 décembre 1983.

Si c'est à l'évolution du coût de la vie que le contrat lie l'adaptation du loyer, la date à laquelle l'adaptation peut intervenir, l'indice de base, l'indice nouveau et le loyer de base restent déterminés selon la loi du 29 décembre 1983. (Cette loi, en ce qu'elle déterminait ces différents facteurs, ne concernait que l'adaptation des loyers au coût de la vie. Pour les adaptations à l'évolution d'autres facteurs, il faut se référer aux dispositions contractuelles).

Exemple d'adaptation

Contrat conclu et entré en vigueur le 1^{er} juin 1984, avec un loyer de 10 000 francs, lié suivant le contrat à l'évolution du coût de la vie.

Adaptation en 1985 : l'adaptation s'effectue le 1^{er} juin 1985.

La modération est de $10\,000 \text{ francs} \times 2 \text{ p.c.} = 200 \text{ francs}$.

L'adaptation normale aurait été de :

$$10\,000 \text{ francs} \times \frac{\text{indice de mai 1985}}{\text{indice de mai 1984}} = Y$$

Le nouveau loyer est donc de $Y - 200 \text{ francs}$.

Les adaptations en 1986 et 1987 seront calculées d'une manière totalement indentique. La modération sera de 2 p.c. du montant du loyer calculé de la manière exposée ci-dessus.

Soit $(Y - 200 \text{ francs}) \times 2 \text{ p.c.}$

Possibilités d'exception pour 1986 et 1987

L'article 3 du projet prévoit que si, en application de l'article 2, § 3, de l'arrêté royal n° 278 du 30 mars 1984 (arrêté royal portant certaines mesures concernant la modération des salaires et traitements), le Roi détermine que la modération salariale prévue pour 1986 n'est pas ou n'est que partiellement appliquée, la limitation de l'adaptation des loyers pour les années 1986 et 1987 cessera de produire ses effets ou ne les produira que dans la même mesure.

Le Ministre fait observer enfin que le produit de cette modération n'est pas versé au Trésor public et n'est pas affecté

komt aan de Sociale Zekerheid, maar enkel is ingegeven door een zin voor billijkheid.

Bij de Regeringsamendementen geeft de Minister nog een artikelsgewijs commentaar op grond van de verantwoording van deze amendementen zoals die hierna is opgenomen.

II. WERKZAAMHEDEN VAN DE COMMISSIE

Alvorens over te gaan tot de algemene bespreking van het ontwerp, maken enige leden opmerkingen over de wijze waarop deze besprekingen zullen verlopen.

Een lid herinnert eraan dat tijdens een vorige vergadering werd besloten het voorstel van wet betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (Gedr. St. Senaat 670-1 (1983-1984) tegelijkertijd te bespreken met het Hoofdstuk I van het ontwerp van herstellwet waarvan de eerste drie artikelen betreffende matiging van de huurprijzen bij de Commissie voor de Justitie aanhangig werden gemaakt. Het valt niet te loochenen dat het genoemde voorstel van wet hetzelfde onderwerp heeft en dus tegelijkertijd met het ontwerp van herstellwet dient te worden behandeld. Dit is des te meer waar daar de Regering thans bij de aanvang van de eerste commissievergadering amendementen heeft ingediend tot inlassing van de artikelen 3*bis* tot en met 3*septies* (zie de bespreking van deze amendementen na art. 3). Bovendien werden op het bovengenoemde voorstel van wet eveneens een gehele reeks amendementen ingediend.

Een ander lid stelt vast dat zowel de regeringsamendementen op het voorgelegde ontwerp van herstellwet als de amendementen ingediend op het voorstel van wet dezelfde artikelen betreffen en trouwens tot gevolg hebben dat de gehele draagwijdte van onze huurwetgeving op belangrijke wijze in vraag wordt gesteld.

Een indiener van amendementen op de herstellwet merkt bovendien op dat hij voldoende gelegenheid moet krijgen om de regeringsamendementen te onderzoeken, vermits die zijn amendementen kunnen beïnvloeden, waardoor hij genoodzaakt zou zijn deze te subamenderen. Hij merkt eveneens op dat de regeringsamendementen op de herstellwet die hem pas werden medegedeeld, een fundamentele wijziging van onze huurwetgeving betekenen.

Een ander lid antwoordt hierop dat de aangevoerde argumenten toch dienen te worden gerelativeerd. Het was immers voldoende bekend dat naar aanleiding van politieke moeilijkheden onderhandelingen werden gevoerd om in de huurwetgeving nog nadere wijzigingen en verbeteringen aan te brengen. Er moet worden toegegeven dat de regeringsamendementen bij lezing van de tekst ervan niet zo ingewikkeld blijken te zijn.

Hierop wordt door een lid eraan herinnerd dat men telkens ter gelegenheid van vroegere programmawetten de kritiek heeft geuit dat men niet mocht raken aan de basiswetgeving. Daarom verzet het lid zich eveneens tegen een wijziging van

té à la sécurité sociale, mais qu'elle s'inspire uniquement d'un souci d'équité.

En ce qui concerne les amendements gouvernementaux, le Ministre fournit encore un commentaire des articles basé sur la justification de ces amendements telle qu'elle est reprise ci-après.

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Avant de passer à la discussion générale du projet de loi, quelques membres font des observations sur la manière dont cette discussion aura lieu.

Un intervenant rappelle qu'au cours d'une réunion précédente, il avait été décidé d'examiner la proposition de loi relative aux contrats de louage d'immeubles et modifiant l'article 7 du Code des impôts sur les revenus (Doc. Sénat n° 670-1 (1983-1984) en même temps que le Chapitre I^{er} du projet de loi de redressement, dont les trois premiers articles concernant la modération des loyers sont soumis à la Commission de la Justice. Il est indéniable que l'objet de la proposition de loi est identique et qu'il convient dès lors de l'examiner en même temps que le projet de loi de redressement. C'est d'autant plus vrai que le Gouvernement vient de déposer, au début de la première réunion de la Commission, des amendements visant à insérer des articles 3*bis* à 3*septies* (cf. la discussion de ces amendements après celle de l'art. 3). En outre, la proposition de loi précitée a également fait l'objet d'une série d'amendements.

Un autre intervenant constate que les amendements gouvernementaux au projet de loi de redressement et les amendements à la proposition de loi concernent les mêmes articles et entraînent d'ailleurs une importante remise en question de l'ensemble de la portée de notre législation en matière de loyers.

Un membre qui a lui-même déposé des amendements à la loi de redressement fait en outre remarquer qu'il faut lui laisser suffisamment de temps pour examiner ceux du Gouvernement, car ils peuvent influencer ses propres amendements et l'obliger à les sous-amender. Il constate également que les amendements du Gouvernement à la loi de redressement qui viennent de lui être communiqués modifient fondamentalement notre législation sur les loyers.

Un autre membre fait remarquer que les arguments avancés demandent à être relativisés. Nul n'ignore en effet que, par suite de difficultés politiques, des négociations étaient en cours en vue d'apporter des modifications et des améliorations supplémentaires à la législation sur les loyers. Il faut reconnaître qu'à la lecture, les amendements du Gouvernement ne paraissent pas tellement compliqués.

Un membre rappelle que toutes les lois-programmes antérieures ont fait l'objet de critiques, en ce sens qu'elles ne pouvaient pas toucher à la législation de base. C'est la raison pour laquelle l'intervenant s'oppose à une modifica-

het gemeenrecht inzake huur zonder dat de gehele problematiek ten gronde zou worden behandeld.

De indiener van het bovengenoemde voorstel van wet wijst erop dat het zeer belangrijk is dat de bepalingen betreffende de matiging van de huurprijzen vóór 1 januari 1985 worden goedgekeurd. Het is dan ook duidelijk dat een ruim onderzoek van de huurwetgeving onmogelijk te rechter tijd kan worden afgesloten.

Trouwens de indiener van het voorstel van wet stelt meteen vast dat de regeringsamendementen op het ontwerp van herstelwet in zeer ruime mate tegemoet komen aan de bedoeling die hij met het voorstel van wet nastreeft. Tot besluit dringt hij erop aan dat de drie artikelen betreffende de huur in het ontwerp van herstelwet met de regeringsamendementen die daarop werden ingediend, spoedig zouden worden besproken opdat het mogelijk zou zijn aan de uiteindelijke wet die daarvan het resultaat zal zijn, vanaf 1 januari 1985 volle uitwerking te geven.

Daarom verklaart hij af te zien van zijn verzoek tot samenvoeging van het voorstel van wet met het voorgelegde ontwerp. Later, wanneer de tijd minder dringt, kunnen dat voorstel en een fundamentele wijziging van de huurwetgeving worden onderzocht.

Na deze bespreking wordt besloten het onderzoek van het ontwerp van herstelwet in een latere en nog twee daarop volgende vergaderingen aan te vatten.

III. ALGEMENE BESPREKING

Tijdens de algemene bespreking komen verscheidene leden aan het woord, die hetzij het ontwerp steunen, hetzij het bekritiseren. Een eerste lid verklaart zich volledig akkoord dat de algemeen toegepaste matiging op diverse categorieën van de bevolking ook een uitwerking zou hebben in deze materie.

Een ander lid evenwel stelt vast dat de voorgelegde tekst een zeer heterogeen karakter vertoont. Sinds zeer vele jaren wordt telkens herhaald dat er een einde moet worden gemaakt aan de opeenvolgende uitzonderingswetgevingen en dat het meer dan tijd is dat onze ganse huurwetgeving zou worden gemoderniseerd. Trouwens bij de bespreking van de vorige huurwet nl. de wet van 29 december 1983, had de Minister van Justitie stellig beloofd met het oog op deze modernisering een initiatief te zullen nemen. Thans moet worden vastgesteld dat naar aanleiding van een ontwerp van wet dat het treffen van bepaalde sociale maatregelen beoogt die van aard moeten zijn om het indexcijfer te milderen, de Regering opnieuw een poging doet om bepaalde aspecten van de basiswetgeving aan te passen. Bovendien zijn deze aanpassingen zeer beperkt. Onder meer het door de Regering voorgestelde artikel 3ter houdt in werkelijkheid geen enkele bepaling van de duur in.

De volgende praktijken zullen zich voordoen : de verhuurder zegt de huurder op. Na deze opzegging zullen er onder-

tion du droit commun en matière de loyers sans qu'il y ait une discussion de fond sur l'ensemble du problème.

L'auteur de la proposition de loi précitée souligne qu'il est très important que les dispositions relatives à la modération des loyers soient adoptées avant le 1^{er} janvier 1985. Il est clair dès lors qu'il est impossible de mener à bien en temps voulu un large examen de la législation sur les loyers.

L'auteur de la proposition reconnaît d'ailleurs lui-même que les amendements présentés par le Gouvernement au projet de loi de redressement rencontrent très largement l'objectif qu'il poursuit dans le texte qu'il a proposé. Il conclut en insistant pour que l'on discute sans tarder les trois articles relatifs aux loyers contenus dans le projet de loi de redressement en même temps que les amendements gouvernementaux qui s'y rapportent, de telle manière que la loi définitive qui en résultera puisse sortir tous ses effets à partir du 1^{er} janvier 1985.

Il renonce donc à demander que la proposition de loi soit examinée conjointement avec le projet. Plus tard, lorsque le temps pressera moins, l'on pourra examiner cette proposition de même qu'une modification fondamentale de la législation sur les loyers.

Au terme de cette discussion, il est décidé de passer à la discussion du projet de loi de redressement au cours de trois réunions ultérieures.

III. DISCUSSION GENERALE

Au cours de la discussion générale, plusieurs membres interviennent soit pour défendre, soit pour critiquer le projet. Un premier membre est entièrement d'accord pour que la modération générale appliquée aux différentes catégories de la population s'applique également dans ce domaine.

Un autre membre constate toutefois que le texte proposé présente un caractère très hétérogène. Depuis de très nombreuses années, on ne cesse de répéter qu'il faut mettre un terme à l'adoption de lois d'exception successives et qu'il est grand temps d'actualiser l'ensemble de la législation sur les baux. D'ailleurs, lors de l'examen de la dernière loi sur les loyers, c'est-à-dire celle du 29 décembre 1983, le Ministre de la Justice avait fermement promis de prendre une initiative dans ce but. Aujourd'hui, force est de constater que dans le cadre d'un projet de loi prévoyant certaines mesures d'ordre social destinées à atténuer les effets de l'indexation, le Gouvernement tente à nouveau d'adapter certains aspects de la législation de base. De plus, ces adaptations sont très limitées. C'est ainsi que l'article 3ter proposé par le Gouvernement ne contient en fait aucune disposition quant à la durée du bail.

On assistera au scénario suivant : le bailleur donne congé au locataire, après quoi des négociations seront engagées qui

handelingen aangevat worden die waarschijnlijk zullen uitmonden in een nieuwe huurovereenkomst.

Andere bepalingen van de door de Regering ingediende amendementen bevredigen noch de verhuurder, noch de huurder.

De regeringsamendementen dragen de sporen van een politiek compromis. Het ware veel beter dat wij de zaak ten gronde zouden kunnen bespreken, en dat deze bespreking niet beperkt zou worden tot de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en tot een middel om het indexcijfer te manipuleren.

Een spreker wenst nadere toelichting over de betekenis van een vermindering met 2 pct. zoals vermeld in artikel 2. In elk geval moet men vaststellen dat de huurprijzen reeds zeer lang worden geblokkeerd en dat niettegenstaande alle mogelijke verklaringen deze blokkering verder wordt toegepast. Wel kan hij ermee akkoord gaan dat een algemene matiging, gelet op de huidige economische toestand, noodzakelijk is.

Wat tenslotte de amendementen van de Regering betreft, dient te worden opgemerkt dat het begrip « niet gemeubileerde woning » er niet in is opgenomen.

De contracten voor deze huurovereenkomsten zijn meestal van korte duur.

Een ander lid is het eens met de in de artikelen 1, 2 en 3 voorgestelde tekst omdat zij passen in de algemene politiek van matiging die de Regering wenst te voeren.

Wat de regeringsamendementen betreft, licht het lid daar één belangrijk aspect uit, nl. het streven om te beletten dat verhuurders nieuwe contracten afsluiten enkel en alleen met de bedoeling een huurverhoging te verkrijgen en aldus de bestaande wetgeving te omzeilen.

Een tweede zeer belangrijk element in de regeringsamendementen betreft de afschaffing van de plaatselijke gebruiken. Het is immers voldoende bekend dat deze plaatselijke gebruiken, die in sterke mate van elkaar kunnen verschillen, tot nu toe tot grote moeilijkheden hebben aanleiding gegeven. De afschaffing ervan heeft een grotere vereenvoudiging en een grotere rechtszekerheid tot gevolg.

Een ander belangrijk voordeel van de regeringsamendementen is dat inzake opzeggingstermijn een onderscheid wordt gemaakt naargelang deze gericht is tot de verhuurder of tot de huurder. Aldus sluit men aan bij een algemeen geldend beginsel in onze sociale wetgeving waarin een gelijkaardig onderscheid bestaat in de opzeggingstermijn.

Wat betreft de korte huurovereenkomsten van bepaalde duur kan men evenwel twijfelen aan het nut ervan; algemeen moet worden vastgesteld dat zij meer en meer aan belang inboeten, daar uit de praktijk blijkt dat zeer veel geschreven huurovereenkomsten een huurtijd bevatten van 3-6-9.

déboucheront probablement sur la conclusion d'un nouveau bail.

D'autres dispositions des amendements présentés par le Gouvernement ne donnent satisfaction ni au bailleur ni au preneur.

Les amendements du Gouvernement portent la trace d'un compromis politique. Il serait de loin préférable de discuter du fond du problème, de ne pas limiter cette discussion aux baux à loyer ayant trait à la résidence principale et de ne pas en faire un instrument de manipulation de l'index.

Un intervenant aimerait obtenir des précisions sur la signification de la réduction de 2 p.c. prévue à l'article 2. De toute manière, force est de constater que les loyers sont bloqués depuis très longtemps déjà et que ce blocage est maintenu malgré toute les déclarations faites à ce sujet. Toutefois, il accepte la nécessité d'une modération générale, compte tenu de la situation économique actuelle.

Pour ce qui est enfin des amendements gouvernementaux, il y a lieu de noter que la notion d'« habitation meublée » n'y figure pas.

Ces baux sont le plus souvent de courte durée.

Un autre membre approuve le texte prévu par les articles 1^{er}, 2 et 3, parce qu'il s'inscrit dans le prolongement de la politique générale de modération que le Gouvernement entend suivre.

L'intervenant relève un aspect important des amendements gouvernementaux, à savoir le souci d'éviter que des bailleurs ne concluent de nouveaux contrats dans le seul but de pouvoir procéder à des augmentations de loyer et de tourner ainsi la législation en vigueur.

Un deuxième élément très important de ces amendements réside dans la suppression des usages locaux. On sait suffisamment bien que ces usages locaux, qui peuvent fortement différer les uns des autres, ont toujours engendré de grosses difficultés. Leur suppression simplifie largement les choses et garantit une plus grande sécurité juridique.

Un autre aspect positif de ces mêmes amendements réside dans le fait que, pour ce qui est des délais de congé, ils établissent une distinction suivant que le congé est adressé au bailleur ou au locataire. Ils s'inspirent à cet égard d'un principe général de notre législation sociale qui établit une distinction analogue en matière de congé.

Quant aux baux à durée déterminée à court terme, il est permis de douter de leur utilité; il faut constater d'une manière générale qu'ils perdent de plus en plus de leur importance, puisqu'il ressort de la pratique que de très nombreux baux écrits ont une durée de trois, six ou neuf ans.

De voorgestelde wijziging aan artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek (artikel 3*sexies* van de amendementen) dient eveneens te worden beschouwd als een gevoelige verbetering.

Het is immers gebleken dat er een grotere zekerheid diende te worden ingevoerd ten voordele van de eigenaar wanneer de huurder de sociale clausule inroept. Het opnemen van een tijdslimiet van één maand zou voorkomen dat veel eigenaars vaak in moeilijkheden terecht komen, wanneer de verlenging op het laatste ogenblik wordt aangevraagd en zij reeds hetzij een aanbod hebben gedaan hetzij een huurcontract met een andere huurder hadden afgesloten.

De in de regeringsamendementen opgenomen overgangsbepalingen passen volkomen in het kader van de verdelende rechtvaardigheid omdat zij verhinderen dat zou worden geprofitteerd van de datum waarop de wet tot stand komt.

Wat betreft de kritiek die door sommige leden is uitgebracht op de gedeeltelijke wijziging van onze huurwetgeving, dient te worden herinnerd aan het ontwerp van wet dat indertijd bij de Kamer werd ingediend (1977-1978, 415-1) en dat juist een zeer uitgebreide herziening van de volledige huurwetgeving tot doel had.

Dat ontwerp van wet, waaraan nochtans vele besprekingen werden gewijd, heeft nooit tot enig resultaat geleid. Zulks wijst erop dat het verkieslijk is op een meer beperkte wijze in onze huurwetgeving verbeteringen aan te brengen die ten slotte meer stoelen op de ervaring en de rechtspraktijk.

Een ander lid kan het in beginsel eens zijn met de voorgestelde teksten, die inzonderheid de huurovereenkomsten tussen natuurlijke personen betreffen. Wel merkt hij op dat het niet gewenst is in te grijpen door middel van een wetgeving wanneer zulks niet absoluut noodzakelijk is. Daarom is dit lid van mening dat uit de toepassing van de wet elke huurovereenkomst tussen rechtspersonen dient te worden uitgesloten.

Bovendien meent een lid dat het onderscheid tussen enerzijds de contracten van bepaalde duur voor een termijn van drie maanden tot één jaar en anderzijds de contracten van bepaalde duur voor een langere termijn niet logisch is. Het lid geeft er de voorkeur aan met betrekking tot de bepalingen van artikel 1758*ter* alle contracten van bepaalde duur op gelijke voet te behandelen.

Uit het bepaalde in artikel 1, 2 en 3 van het ontwerp meent een lid te mogen afleiden dat deze niet tegemoet komen aan de gewenste zekerheid. Zoals trouwens artikel 2 is opgesteld, beantwoordt het helemaal niet aan de bedoeling die schijnt te worden nagestreefd. Immers, er is enkel sprake van de « uitwerking van contractuele bedingen » en er wordt helemaal geen gewag gemaakt van de beperkingen die de opeenvolgende wetgevingen aan deze contractuele bedingen hebben opgelegd.

Een zelfde innerlijke contradictie kan worden teruggevonden in de amendementen die door de Regering zijn voorgesteld. Zo poogt het eerste lid van het nieuwe artikel 3*bis* iets

La modification de l'article 1759*bis* du Code civil (article 3*sexies* des amendements) doit également être considérée comme une amélioration sensible.

Il est en effet apparu qu'il fallait garantir une plus grande sécurité au propriétaire, lorsque le locataire invoque la clause sociale. En prévoyant un délai d'un mois, on évitera que bien des propriétaires aient à faire face à des difficultés lorsque la prorogation est demandée au dernier moment et qu'ils ont déjà fait une offre ou déjà conclu un bail avec un autre locataire.

Les dispositions transitoires prévues par les amendements gouvernementaux répondent parfaitement au souci de justice distributive, puisqu'elles évitent que l'on profite de la date d'entrée en vigueur de la loi.

Pour ce qui est des critiques émises par certains membres au sujet de la modification partielle de notre législation en matière de loyers, il y a lieu de rappeler le projet de loi qui a été déposé en son temps à la Chambre (Doc. 415 (1977-1978) — n° 1) et qui visait justement une large révision de la législation sur les loyers.

Ce projet de loi, qui a pourtant fait l'objet de nombreuses discussions, n'a jamais abouti. Cela prouve qu'il est préférable d'apporter à notre législation sur les loyers des améliorations de portée plus restreinte et qui s'appuient davantage sur l'expérience et la pratique juridique.

Un autre membre peut marquer son accord de principe sur les textes proposés, et plus particulièrement sur les dispositions relatives aux baux à loyer conclus par des personnes physiques. Toutefois, il fait observer qu'il n'est pas souhaitable de légiférer, lorsque ce n'est pas indispensable. C'est la raison pour laquelle l'intervenant estime que tout bail à loyer conclu entre des personnes morales doit être exclu du champ d'application de la loi.

De plus, un membre est d'avis que la distinction établie entre d'une part les contrats à durée déterminée pour un terme de trois mois à un an et d'autre part les contrats à durée déterminée conclus pour un délai plus long, n'est pas logique. L'intervenant préfère que, dans le cadre de l'article 1758*ter*, tous les contrats à durée déterminée soient traités sur un pied d'égalité.

Un membre croit pouvoir déduire des articles 1^{er}, 2 et 3 du projet que ceux-ci ne garantissent pas la sécurité recherchée. Dans sa rédaction actuelle, l'article 2 ne répond d'ailleurs pas du tout à l'objectif qui semble être poursuivi. En effet, il est uniquement question de « l'effet des clauses contractuelles » et il n'est nullement fait allusion aux restrictions apportées à ces clauses par les législations successives.

La même contradiction interne se retrouve dans les amendements présentés par le Gouvernement. C'est ainsi que le premier alinéa du nouvel article 3*bis* prévoit une disposition

in te voeren dat blijkbaar tot voordeel van de huurder moet strekken, terwijl datzelfde artikel in een tweede lid dat voordeel teniet doet aangezien die tekst uitsluitend de belangen van de verhuurder dient.

Het tenietdoen in de amendementen van de plaatselijke gebouwen is evenmin volledig gunstig, daar het alleen beperkt is tot de huurovereenkomsten betreffende een hoofdverblijfplaats. Hieruit vloeit voort dat alle andere huurovereenkomsten aan de toepassing ervan ontsnappen zodat het geheel van onze wetgeving op het vlak van de toepassing nog ingewikkelder zal worden.

Wat betreft het bepaalde in artikel 3*sexies* van dezelfde regeringsamendementen, waar een termijn is opgesteld met betrekking tot de verlenging die kan gevraagd worden om sociale redenen, merkt het lid op dat dit reeds ter gelegenheid van de bespreking van de vorige wet werd opgeworpen doch geweigerd hetgeen wijst op de onlogische en onzekere houding van de Regering ter zake.

Een zelfde contradictie ligt ook in de door artikel 3*sexies* voorgestelde tweede wijziging van artikel 1759*bis*, waarbij wordt bepaald dat de verlenging om sociale redenen niet zal gelden in geval van vervreemding van het goed of van overlijden van de eigenaar.

Het lid meent dat deze bepaling tot allerhande moeilijkheden zal leiden, daar men niet weet op welk tijdstip die vervreemding of dit overlijden moet plaatshebben om gevolg te hebben; hoe zal immers deze bepaling kunnen worden toegepast wanneer er een nieuwe eigenaar opdaagt binnen een maand vóór de vervaldag van de huur, nadat de huurder een verzoek om verlenging heeft ingediend.

Op de vraag van een lid merkt de Minister van Justitie op dat de matiging die het ontwerp nastreeft, voor elk jaar door de wet beoogd, in totaal 2 miljard zal bedragen. Men had gedacht de opbrengst van deze matiging over te dragen aan de Schatkist of aan de Sociale Zekerheid. Dit werd evenwel moeilijk uitvoerbaar geacht, zodat de rechtvaardiging ervan nu nog alleen gebaseerd is op de wens een billijke verdeling te realiseren voor elk soort van inkomsten.

Een lid stelt vast dat thans door de feiten wordt bevestigd wat hij reeds had opgeworpen als vermoeden tijdens de bespreking van de wet van 29 december 1983. Er moet immers worden vastgesteld dat de matiging die wordt nagestreefd in werkelijkheid geen zin heeft daar ondertussen nieuwe contracten worden opgemaakt. Zoals trouwens gebleken is uit een recent gepubliceerde studie, stijgen de huurprijzen in werkelijkheid in veel grotere mate dan men heeft bedoeld. De berekening die de Minister heeft gemaakt over het resultaat van de matiging zijn ongetwijfeld juist, maar ze houden geen rekening met de wijziging van de huurcontracten die inmiddels is geschied.

apparemment destinée à défendre les intérêts du locataire, alors que le deuxième alinéa du même article supprime cet avantage, puisque ce texte sert exclusivement les intérêts du bailleur.

Par ailleurs, la suppression des usages locaux, proposée par les amendements, n'aura pas non plus une incidence entièrement favorable, puisqu'elle se limitera aux baux à loyer ayant trait à une résidence principale. Il en résulte que tous les autres baux à loyer échappent au champ d'application de cette disposition, de sorte que l'ensemble de notre législation n'en deviendra que plus complexe sur le plan de l'application.

En ce qui concerne l'article 3*sexies* des mêmes amendements gouvernementaux, qui prévoit un délai pour la prorogation pouvant être demandée pour des raisons sociales, l'intervenant fait remarquer que cette proposition avait déjà été faite lors de l'examen du projet de loi précédent mais avait été refusée, ce qui fait ressortir le caractère illogique et incertain de l'attitude adoptée par le Gouvernement en cette matière.

Cette même contradiction se retrouve aussi dans la deuxième modification de l'article 1759*bis*, proposée par l'article 3*sexies* qui prévoit que la prorogation ne peut pas être demandée pour des raisons sociales en cas d'aliénation des biens ou de décès du propriétaire.

L'intervenant estime que cette disposition donnera lieu à toutes sortes de difficultés, puisque l'on ne sait pas à quel moment l'aliénation ou le décès doit survenir pour être suivi d'effets; comment en effet pourra-t-on appliquer cette disposition si un nouveau propriétaire fait son apparition dans le mois qui précède la date d'échéance du bail, après que le locataire a introduit une demande de prorogation ?

En réponse à la question d'un membre, le Ministre de la Justice précise que l'effort de modération que le projet tend à réaliser se montera, pour chacune des années visées par la loi, à un total de 2 milliards. On a envisagé de transférer le produit de la modération au Trésor ou à la Sécurité sociale. Cette idée a été jugée difficile à exécuter. La seule justification des dispositions est donc maintenant un souci d'équité entre les différents revenus.

Un membre souligne que les faits confirment la présomption qu'il avait déjà exprimée lors de la discussion de la loi du 29 décembre 1983. Force est en effet de constater que la modération recherchée n'a en réalité aucun sens, étant donné que de nouveaux contrats sont signés dans l'intervalle. Les loyers augmentent en fait beaucoup plus que prévu, comme l'a d'ailleurs montré une étude publiée récemment. Les calculs établis par le Ministre au sujet des résultats de la modération sont sans doute exacts, mais ils ne tiennent pas compte de la modification des contrats de location intervenue entre-temps.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

HOOFDSTUK I

Matiging van huurprijzen

Artikel 1, § 1

In verband met het toepassingsgebied van de wet zoals het is omschreven in § 1, vraagt een lid of de sociale huisvesting aan deze wet onderworpen is.

Hierop antwoordt de Minister bevestigend. Inderdaad deze bepalingen beogen een algemene inkomstenmatiging welke materie behoort tot de bevoegdheid van de centrale Regering. Het is juist dat het huisvestingsbeleid door de wet van 8 augustus 1980 werd overgedragen aan de bevoegdheid van de Gewesten, zodanig dat twee autoriteiten eventueel tegelijkertijd kunnen ingrijpen in het geheel van de materie.

De Minister bevestigt nogmaals dat het ontwerp van wet betreffende de huur alsmede de amendementen die hij indient en die een wijziging inhouden van het Burgerlijk Wetboek, onbetwistbaar tot de nationale materie behoren. Hij verklaart dat hij niettemin terzake het advies van de Raad van State heeft gevraagd omtrent de bevoegdheidsaflijning. Dit advies zal ter beschikking zijn bij de bespreking in openbare vergadering van de Senaat.

Paragraaf 2

Bij § 2 ontstaat er een eerste bespreking over de vraag of de jachtpacht inderdaad al dan niet van toepassing dient te worden uitgesloten. Bij deze gelegenheid werpt een lid de vraag op of ook het visrecht al dan niet onder toepassing van deze wet dient te vallen.

In verband met deze problematiek wordt door meerdere leden herinnerd aan de bespreking van een vroegere huishuurwet waarbij deze twee rechten van toepassing werden uitgesloten. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat het jacht- en visrecht in grote mate toebehoren aan openbare besturen hetgeen voor sommige ervan een niet te onderschatten bron van inkomsten betekent. Een vermindering van de prijs die thans zou worden doorgevoerd, zou een nadelige invloed op de financiën van deze instellingen kunnen uitoefenen.

In verband met onder meer het jachtrecht geeft de Minister van Justitie de volgende uiteenzetting :

Tot de wet van 23 december 1980 was de jachtpacht onderworpen aan de blokkeringswetten. Sedertdien is zij niet meer beschermd.

Om dit te verantwoorden heeft men aangevoerd dat « de huurprijs van een jacht geen factor is van de kosten van levensonderhoud; de beperking ervan zou onrechtvaardig zijn ten opzichte van een eigenaar met een bescheiden inkomen in vergelijking met een jager die kapitaalkrachtig is » (Gedr.

IV. DISCUSSION DES ARTICLES

CHAPITRE I^{er}

Modération des loyers

Article 1^{er}, § 1^{er}

A propos du champ d'application de la loi en projet tel qu'il est défini au § 1^{er}, un membre aimerait savoir s'il couvre également le logement social.

Le Ministre répond par l'affirmative. Ces dispositions visent en effet à réaliser une modération générale des revenus, matière qui relève de la compétence du Gouvernement central. Il est exact que la politique du logement a été transférée aux Régions par la loi du 8 août 1980, de sorte que deux autorités peuvent éventuellement intervenir en même temps dans l'ensemble de cette matière.

Le Ministre confirme une nouvelle fois que le projet de loi relatif aux loyers ainsi que les amendements qu'il présente et qui impliquent une modification du Code civil sont indubitablement une matière nationale. Il déclare qu'il a néanmoins demandé l'avis du Conseil d'Etat sur la délimitation des compétences en cette matière. Cet avis sera disponible pour le débat en séance plénière du Sénat.

Paragraphe 2

Au § 2, la discussion s'engage d'abord sur le point de savoir si le bail de chasse doit ou non être exclu du champ d'application de la loi. A cette occasion, un membre demande si le droit de pêche doit aussi être soumis à la présente loi.

Dans le même ordre d'idées, plusieurs membres rappellent les travaux préparatoires d'une loi antérieure sur les baux à loyer, au cours desquels ces deux droits ont été exclus du champ d'application de ladite loi. Il ne faut en effet pas perdre de vue que les droits de chasse et de pêche appartiennent dans une large mesure aux administrations publiques et constituent une source non négligeable de revenus pour certaines d'entre elles. La réduction de prix envisagée pourrait avoir une incidence néfaste sur les finances de ces administrations.

A propos notamment du droit de chasse, le Ministre de la Justice déclare ce qui suit :

Les baux de chasse ont été soumis aux lois de blocage jusqu'à celle du 23 décembre 1980. Ils sont exclus de la protection depuis lors.

On a fait valoir pour les exclure : « qu'ils ne constituent pas, comme les autres, un élément déterminant du coût de la vie; leur limitation serait injuste à l'égard de propriétaires de condition modeste, en face de chasseurs à revenus importants » (Doc. Sénat, session 1980-1981, n° 529-3); « du

St. Senaat, zitting 1980-1981, nr. 529-3) « de jacht wordt bovendien vaak openbaar toegewezen met vrije mededinging » (*Han. lingen*, vergadering van 17 oktober 1980, blz. 159).

Zeer overtuigend klinken die argumenten uiteraard niet.

Een senator heeft er tijdens de Commissievergadering van dinsdag op gewezen dat de Senaatscommissie voor de Justitie in 1980 had besloten geen uitzondering te maken voor de jachtpacht, doch dat die uitzondering werd ingevoerd door een amendement van de heer Hanin in openbare vergadering.

Het zijn de gemeenten die grotendeels de jachten in huur geven. Ze onder brengen in een matigingsstelsel dreigt moeilijkheden te zullen scheppen.

Besluit de Commissie dit echter toch te doen, dan kunnen wij daartegen niets inbrengen dan wat betrekking heeft op de gemeentefinanciën.

In de parlementaire voorbereiding hebben wij niets gevonden over de reden waarom het visrecht niet aan dezelfde regeling werd onderworpen als de jachtpacht.

Meerdere leden stellen een vraag in verband met de eerste zin van § 2 waarin wordt bepaald dat de handelshuurovereenkomsten en de pachtovereenkomsten niet onder toepassing vallen van de wet « in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden ». Het gaat tenslotte om de vraag of al dan niet een cumulatie zou kunnen ontstaan tussen de matiging bedoeld in het ontwerp enerzijds, en artikel 6 van de wet op de handelshuur en de wetgeving tot beperking van de pachtprizen anderzijds.

In dit verband deelt de Minister het volgende mee :

In § 2 wordt bepaald : « Dit hoofdstuk is niet van toepassing op handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten in de mate waarin hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden. »

Pachtovereenkomsten

Op de pachtovereenkomsten zijn de blokkeringswetten die sedert 1976 gelden, nooit van toepassing geweest in zoverre die beheerst worden door hun specifieke wet, te weten die van 4 november 1969. Het gaat over de wet « tot beperking van de pachtprizen ».

In artikel 2 van die wet wordt bepaald : « Voor de in pacht gegeven gronden stemmen de maximaal toegelaten pachtprizen overeen met hun kadastraal inkomen waarop een coëfficiënt wordt toegepast. Die coëfficiënten worden vastgesteld door de provinciale commissie na het verstrijken van een tijdvak van 5 jaar vanaf de wet van 4 november 1969.

De pachtprizen verschillen dus naargelang van de beslissingen van de provinciale commissies.

reste, ils sont souvent attribués par adjudication publique en pleine concurrence » (*Annales parlementaires*, séance du 17 octobre 1980, p. 159).

Ces arguments sont évidemment peu convaincants.

Un sénateur l'a rappelé lors de la Commission de mardi, la Commission de la Justice du Sénat avait décidé, en 1980, de ne pas faire d'exception pour les baux de chasse, mais l'exception a été introduite par un amendement de M. Hanin en séance publique.

Ce sont les communes qui donnent en location la plus grande partie des chasses. Les faire entrer dans le régime de modération risque de créer des problèmes.

Si la Commission en décidait cependant ainsi, nous n'avons pas d'autre objection que celle tenant aux finances communales.

Nous n'avons trouvé dans les travaux préparatoires aucune explication de la raison pour laquelle les baux de pêche n'ont pas été soumis au même régime que les baux de chasse.

Plusieurs membres posent une question au sujet de la première phrase du § 2 qui prévoit que la loi ne s'appliquera pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme « dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières ». La question est finalement de savoir s'il existe un risque d'effet cumulatif de la modération visée dans le projet, d'une part, et de l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux et de la législation limitant le montant des fermages, d'autre part.

A ce propos, le Ministre donne les indications suivantes :

Le § 2 dispose : « Le présent chapitre ne s'applique pas aux baux commerciaux ni aux baux à ferme dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières. »

Baux à ferme

De tout temps, les baux à ferme ont échappé aux lois de blocage en vigueur depuis 1976, dans la mesure où ils sont régis par leur loi spécifique, celle du 4 novembre 1969. Cette loi du 4 novembre 1969 (en annexe) est une loi « limitant les fermages ».

L'article 2 de cette loi prévoit : « pour les terres données en location, les fermages maxima autorisés correspondent à leur revenu cadastral, affecté d'un coefficient ». Les coefficients sont fixés par des commissions provinciales, à l'expiration de périodes de 5 ans à dater de la loi du 4 novembre 1969.

Le montant des fermages varie donc suivant les décisions des commissions provinciales.

De reden waarom de pachtovereenkomsten buiten de blokkeringswetten werden gehouden, is dat men de verhogingen, vastgesteld door de provinciale commissies, wilde laten plaatsvinden.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de blokkeringswet van 30 december 1982 hebben we reeds verklaard, naar aanleiding van de handelshuur — maar de opmerking geldt evenzeer voor de pacht — dat de twee wetten, nl. de blokkeringswet en de specifieke wet, elkaar niet uitsluiten, maar op parallelle wijze van kracht zijn..

Die stelling kan met meer kracht nog worden verdedigd in dit ontwerp. Het ontwerp bepaalt immers niet de maximaal toegestane verhoging tijdens een bepaalde periode, maar stelt een percentage voor de matiging van de huurprijzen vast.

Er kunnen dus weliswaar verhogingen toegepast worden op basis van een bijzondere wet, maar niet van de thans voorgelegde wet. Het ontwerp bevat enkel bepalingen betreffende een matiging berekend op basis van wettelijk eisbare huurprijzen, d.w.z. eventueel gewijzigd door een andere bijzondere wet.

Voor zover dit uitdrukkelijk in het verslag wordt vermeld en de Commissie het met deze interpretatie eens is, kunnen we de pacht dus buiten beschouwing laten.

Handelshuur

De handelshuur, geregeld bij de wet van 30 april 1951, is door achtereenvolgende blokkeringswetten aan een aantal verschillende regelingen onderworpen. Voor verlenging kwam de handelshuur niet in aanmerking, wat begrijpelijk is vanwege de bestemming die de organieke wet aan die overeenkomsten geeft in verband met de eventuele vernieuwing van de huur. Tot de wet van 23 december 1980 daarentegen, zijn ze in beginsel en in verschillende mate onderworpen geweest aan de maatregelen « tot blokkering van de aanpassing ». Volgens de wet van 23 december 1980 is de handelshuur vanaf 1 januari 1981 « vrijgegeven » op basis van de overeengekomen of opgelegde huurprijzen, hetzij naar aanleiding van een driejaarlijkse herziening, hetzij naar aanleiding van de vernieuwing van de huurovereenkomst.

De bepalingen van de achtereenvolgende blokkeringswetten waren in meer dan een opzicht slecht aangepast aan de beginselen neergelegd in de wet van 30 april 1951 betreffende de huurprijzen, en dat tot de wet van 23 december 1980. Het gebrek aan overeenstemming tussen de wetteksten heeft veel kritiek uitgelokt.

Tot de wet van 23 december 1980, werd de vernieuwing van de handelshuur — of die in der minne geregeld werd dan wel gerechtelijk onder controle van een rechter die uitspraak deed naar billijkheid — gesteld op de huurprijs die per definitie overeenstemde met de huurwaarde van het ogenblik; bovendien kon de huurder onder het stelsel van de uitzonderingswetten, tijdelijk ter plaatse blijven

Si on a donc exclu les baux à ferme du champ d'application des lois de blocage, c'est parce que l'on a voulu que les augmentations décidées par les commissions provinciales puissent avoir lieu.

Nous avons déjà soutenu, dans les travaux préparatoires de la loi de blocage du 30 décembre 1982, à propos des baux commerciaux — mais la réflexion est valable pour les baux à ferme — que les deux législations (la loi de blocage et la loi spécifique) « ne sont pas exclusives l'une de l'autre, mais sont en vigueur de manière parallèle ».

Cette thèse est encore plus défendable dans le projet actuel. En effet, le projet ne fixe pas un maximum d'augmentation autorisée pendant une période déterminée, mais détermine un pourcentage de modération.

Si donc des augmentations peuvent intervenir sur base d'une législation particulière, la loi en projet n'intervient en rien. Elle n'intervient que pour porter une modération calculée sur base du loyer légalement exigible, c'est-à-dire modifié éventuellement par une autre loi spéciale.

Nous pourrions donc, pour autant que tout ceci soit exprimé dans le rapport, et que la Commission marque son accord sur cette interprétation, ne pas parler des baux à ferme.

Baux commerciaux

Les baux commerciaux, régis par la loi du 30 avril 1951, ont été soumis à des régimes divers sous l'empire des lois de blocage successives. Toujours soustraits à la prorogation, ce qui se conçoit en raison de la vocation que leur reconnaît la loi organique quant au renouvellement éventuel du bail, ils ont au contraire, jusqu'à la loi du 23 décembre 1980, été soumis en principe et dans une mesure qui a varié, aux mesures de « blocage de l'adaptation ». D'après la loi du 23 décembre 1980, les baux commerciaux ont été « libérés » à partir du 1^{er} janvier 1981, sur la base des loyers convenus ou imposés, soit lors d'une révision triennale, soit à l'occasion du renouvellement.

A plusieurs points de vue, les dispositions des lois successives de blocage ont été mal adaptées aux principes définis par la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux, ce jusqu'à la loi du 23 décembre 1980. Le manque de coordination des textes légaux a donné lieu à de nombreuses critiques.

Jusqu'à la loi du 23 décembre 1980, le renouvellement du bail commercial, fût-il accordé à l'amiable ou judiciairement sous le contrôle du juge statuant en équité, était fixé au loyer correspondant par définition à la valeur locative du moment encore le preneur pouvait-il se maintenir dans les lieux, temporairement, sous le régime des lois d'exception, à l'ancien loyer de base. Celui-ci pouvait faire l'objet

tegen de oude basishuurprijs. Deze kon eventueel aangepast worden binnen de perken van de jaarlijkse wettelijke verhogingen.

Dat was onbillijk.

De wet van 23 december 1980 heeft de handelshuur uitgesloten van het toepassingsgebied van de uitzonderingswetgeving, althans in zover die handelshuur geregeld wordt door bijzondere wetsbepalingen.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van die wet werd verklaard dat die bijzondere bepalingen betrekking hadden op de algemene wet van 1951, inzonderheid wat betreft de driejaarlijkse herziening van de huurprijs of de bepaling van de nieuwe basishuurprijs naar aanleiding van een vernieuwing.

De nieuwe huurprijs werd vrijgegeven en was, krachtens de blokkeringswetten, enkel nog onderworpen aan de beginselen betreffende de beperking van de verhogingen die het gevolg konden zijn van indexeringsclausules in het contract.

Die beginselen zijn opnieuw bevestigd tijdens de parlementaire voorbereiding van de wetten van 1981 en 1982.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 december 1980, is volgens het Kamerverslag nader aangegeven dat artikel 1, § 3 (identiek aan artikel 1, § 2, van dit ontwerp) tot gevolg heeft « dat de wet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten inzake de eventuele driejaarlijkse aanpassing van de huurprijs en het recht om de huurovereenkomst te vernieuwen ».

In het verslag staat ook nog te lezen dat « indien de huurovereenkomst een specifieke indexeringsbinding bevat, de beperking van de huur toepasselijk zal zijn. De toepassing van de driejaarlijkse herziening overeenkomstig artikel 6 van de wet van 30 april 1951 zal onafhankelijk van de tijdelijke wetgeving kunnen geschieden. Die beide wetgevingen sluiten elkander niet uit, doch zijn op een parallelle wijze van toepassing ».

In de Senaatscommissie werd de Minister verzocht de grenzen van de uitzondering duidelijk te omschrijven. Hij heeft, zonder dat nieuwe opmerkingen werden gemaakt, verwezen naar hetgeen hiervoren is gesteld en opnieuw verklaard dat de blokkeringswet niet van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten, in zoverre hiervoor bijzondere wettelijke bepalingen gelden, zoals artikel 6 van de wet van 30 april 1951 betreffende de driejaarlijkse herziening van de huurprijs en de artikelen 3 en 14 betreffende de duur van de handelshuurovereenkomsten en de vernieuwing van de handelshuurovereenkomsten.

Tot besluit verklaarde de Minister dat « alleen de bepaling inzake het maximumpercentage van de verhoging van de huurprijs dus van toepassing is op de handelshuurovereenkomsten » (Gedr. St. Kamer nr. 440-5, verslag, blz. 7; Gedr. St. Senaat nr. 374-2, verslag, blz. 7).

Daaruit kan dus met zekerheid worden afgeleid dat sedert de wet van 23 december 1980 de huurprijs die, door een beslissing van de rechter of door de wil van de partijen bij de overeenkomst, volgt uit een driejaarlijkse herziening van de huurprijs of een vernieuwing van de handelshuurovereen-

komst, d'adaptations éventuelles dans la limite des hausses légales annuelles.

C'était inéquitable.

La loi du 23 décembre 1980 a exclu les baux commerciaux du champ d'application de la législation d'exception, tout au moins « dans la mesure où ils sont régis par des dispositions légales particulières ».

Les travaux parlementaires de cette loi précisaient que ces dispositions particulières se rapportaient à la loi générale de 1951, notamment quant à la révision triennale du loyer ou à la détermination du nouveau loyer de base à l'occasion d'un renouvellement.

Libéré, ce nouveau loyer ne restait plus soumis, en raison des lois de blocage, qu'aux principes régissant la limitation des hausses pouvant résulter de clauses contractuelles d'indexation.

Ces principes ont été réaffirmés dans les travaux préparatoires des lois de 1981 et de 1982.

Il a notamment été affirmé dans les travaux préparatoires de la loi du 30 décembre 1982, ce dans le rapport à la Chambre, que : « l'article 1^{er}, § 3 (article identique à l'article 1^{er}, § 2, du présent projet) a pour conséquence que la loi ne s'applique pas aux baux commerciaux, en ce qui concerne l'éventuelle adaptation triennale du loyer et le droit au renouvellement ».

Le rapport précise d'autre part que « si le bail comporte une clause d'indexation spécifique, la limitation du loyer s'appliquera. La révision triennale prévue à l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 pourra quant à elle s'appliquer indépendamment des dispositions temporaires. Les deux législations ne sont pas exclusives l'une de l'autre, mais sont en vigueur de manière parallèle ».

Invité par la Commission du Sénat à fixer clairement les limites de l'exception, le Ministre précise à nouveau, sans susciter d'autres observations, et conformément aux références précitées, que la loi de blocage ne s'applique pas aux baux commerciaux dans la mesure où ils sont régis par des dispositions particulières, telles que l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 régissant la révision triennale du loyer et ses articles 3 et 14 concernant la durée du bail commercial et son renouvellement.

Le Ministre concluait que « seul le pourcentage maximum de la majoration du loyer est donc applicable aux baux commerciaux » (Doc. Chambre n° 440-5, rapport, p. 7; Doc. Sénat n° 374-2, rapport, p. 7).

On peut donc en conclure avec certitude que depuis la loi du 23 décembre 1980, le loyer issu, que ce soit sur décision du juge ou par la volonté des parties contractantes, d'une révision triennale du prix ou d'un renouvellement du bail commercial, est exigible sur les bases nouvelles. Que

komst, opeisbaar is, en wel op de nieuwe grondslagen. Dat dus, met ingang van die nieuwe huurprijs, alleen de vermeerderingen die volgen uit de stijging van het indexcijfer binnen de perken gesteld door de uitzonderingswetten moeten blijven.

In ons ontwerp, dat alleen strekt tot matiging van de huurprijzen, lijkt het ons vanzelfsprekend dat de huur zal worden gematigd zoals die eventueel zal worden vermeerderd door een driejaarlijkse herziening of bij een vernieuwing.

Voor de handelshuurovereenkomsten staan wij dus op hetzelfde standpunt als voor de pacht, d.w.z. dat mits de bovenstaande opmerkingen met instemming van de Commissie in het verslag worden opgenomen, er geen bezwaar zou zijn om geen uitzondering te maken voor de handelshuurovereenkomsten.

Ten slotte komen enkele leden terug op de vraag of ook het visrecht van de toepassing van de wet is uitgesloten en hetzelfde lot zou ondergaan als hetgeen werd voorgesteld voor het jachtrecht. Zij zijn immers van mening dat dezelfde argumenten die worden ingeroepen voor de uitsluiting van het jachtrecht, evengoed gelden voor het visrecht.

Een lid brengt kritiek uit op de redactie zelf van § 2 en stelt bij wijze van amendement volgende nieuwe tekst voor :

« Paragraaf 2 van dit artikel te vervangen als volgt :

« § 2. Handelshuur, pacht, jachtrecht en visrecht vallen eveneens onder de bepalingen van dit hoofdstuk.

Van toepassing blijven evenwel de bijzondere wettelijke bepalingen inzake de mogelijkheid tot periodieke aanpassing van handelshuur en landpacht. »

De Minister van Justitie kan zich in principe akkoord verklaren met de voorgestelde nieuwe redactie doch is van mening dat deze nog kan worden verbeterd. Hij stelt aan de Commissie voor de tekst te subamenderen als volgt :

« § 2. Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op de handelshuurovereenkomsten. Zij zijn niet toepasselijk op de pacht, het jachtrecht en het visrecht.

Van toepassing blijven evenwel de bijzondere wettelijke bepalingen inzake de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening en tot vernieuwing van de handelshuurovereenkomsten. »

Paragraaf 3

Een lid stelt voor artikel 1 aan te vullen met een § 3. Deze zou luiden als volgt :

« De wet is niet van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in de voorgaande leden, wanneer ze gesloten zijn tussen rechtspersonen. »

Het voorstel wordt verantwoord als volgt :

« 1. De beperking van de verhoging van de huurprijzen is verantwoord door de inkomensmatiging die aan de natuurlijke personen wordt opgelegd.

seules donc, à partir de ce nouveau loyer, les augmentations résultant de la hausse de l'index restent contenues dans les limites fixées par les lois d'exception.

Dans notre projet, qui ne comporte qu'une mesure de modération des loyers, il nous paraît évident que sera modéré le loyer, éventuellement tel qu'augmenté par une révision triennale ou lors d'un renouvellement.

Nous maintenons donc pour les baux commerciaux la même position que pour les baux à ferme, à savoir que si le rapport, avec l'accord de la Commission, mentionnait les remarques ci-dessus, il n'y aurait pas de problème à ne pas faire d'exception pour les baux commerciaux.

Enfin, certains membres reviennent sur la question de savoir si le droit de pêche est également exclu du champ d'application de la loi et s'il subira le même sort que celui réservé au droit de chasse. Ils estiment en effet que les arguments invoqués pour l'exclusion du droit de chasse peuvent également être retenus pour le droit de pêche.

Un membre critique la rédaction du § 2 et propose le nouveau texte suivant par voie d'amendement :

« Remplacer le § 2 de cet article par le texte suivant :

« § 2. Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux baux commerciaux, aux baux à ferme, aux baux de chasse et aux baux de pêche.

Toutefois, les dispositions légales particulières permettant l'adaptation périodique des baux commerciaux et des baux à ferme restent d'application. »

Le Ministre de la Justice peut marquer son accord de principe sur la nouvelle rédaction proposée, mais il estime qu'elle peut encore être améliorée. Il propose à la Commission de sous-amender le texte dans le sens suivant :

« § 2. Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux baux commerciaux. Elles ne s'appliquent pas aux baux à ferme, aux baux de chasse et aux baux de pêche.

Toutefois, les dispositions légales particulières, permettant la révision triennale et le renouvellement des baux commerciaux restent d'application. »

Paragraphe 3

Un membre propose de compléter l'article 1^{er} par un § 3 qui serait libellé comme suit :

« La loi ne s'applique pas aux contrats visés aux alinéas précédents lorsque ceux-ci sont conclus entre personnes morales. »

L'amendement est justifié comme suit :

« 1. La limitation de la hausse des loyers est justifiée par la modération des revenus imposée par ailleurs aux personnes physiques.

2. De beperking van de verhoging van de huurprijzen verschuldigd door rechtspersonen begunstigt deze ten nadele van andere rechtspersonen of van natuurlijke personen die eigenaar zijn.

Deze beperking is nog een rem meer op de investeringen in onroerend goed, hoewel de kantoorhuren in België reeds de laagste in Europa zijn.

3. Aan de overeenkomsten gesloten met rechtspersonen mag des te minder worden geraakt omdat het dikwijls gaat om huurovereenkomsten op lange termijn, erfpachten, leasing of overeenkomsten met koopoptie.»

Dit amendement is het voorwerp geweest van grote twijfel bij vele leden. Op de eerste plaats wordt opgeworpen dat, vermits deze wet van dwingende aard is, zij dan ingevolge dit amendement eveneens van toepassing zou kunnen zijn op maatschappijen van sociale woningbouw en dus een ongunstige weerslag zou kunnen hebben. Inderdaad, wanneer men de rechtspersonen uit de toepassing van deze wet schrappt is het duidelijk dat het uiteindelijke negatieve resultaat ten nadele van de huurder een uitwerking zal hebben, vermits de verhoging van de huur aan de huurder zal worden doorgerekend.

Bovendien wordt opgemerkt dat het amendement tot gevolg zou kunnen hebben dat de openbare instellingen die voor de uitoefening van hun opdracht onroerende goederen huren, daar eveneens het slachtoffer kunnen van zijn; bedoeld worden meer in het bijzonder de Staat, de provincies en de gemeenten.

Eveneens wordt de vrees uitgesproken dat de in het amendement bedoelde rechtspersonen de neiging zullen vertonen een huurder te kiezen die niet onder toepassing van de wet valt, zodanig dat hieruit moeilijkheden kunnen voortvloeien.

Een ander lid merkt op dat dit amendement in de strikte zin niet de huur bedoelt, maar wel het voorwerp van de huurovereenkomst.

Tenslotte wordt opgemerkt dat niet zozeer dit amendement aan artikel 1 dient te worden toegevoegd, wil men het vooropgestelde doel bereiken, doch dat eerst en vooral het eerste lid van § 1 zou dienen te worden gewijzigd, waarin worden beoogd de onroerende goederen, dienstig « voor industriële, commerciële, administratieve of professionele doeleinden ».

Nog een ander lid vreest dat het amendement nadelig zal zijn voor andere huurders dan diegenen die strikt genomen worden bedoeld.

Wat in het bijzonder het amendement betreft, laat de Minister opmerken dat het onmogelijk is een volledig sluitende oplossing te vinden. Elke oplossing immers heeft zijn nadelen. Wanneer men onder meer de bedoeling van het amendement zou volgen, stuit men op het feit dat veel promotoren voor het oprichten van onroerende goederen een belangrijke investering hebben gedaan en dat de afschrijving van deze investering wordt doorgerekend in de huurprijs, hetgeen tot gevolg zal hebben dat gans het financieringsplan dat deze personen hebben opgesteld, in het gedrang komt.

2. Limiter la hausse des loyers dus par des personnes morales favorise celles-ci au détriment d'autres personnes morales propriétaires ou de personnes physiques propriétaires.

Cette limitation constitue un découragement supplémentaire à l'investissement immobilier alors que les loyers de bureaux sont en Belgique les plus bas d'Europe.

3. Les contrats conclus avec des personnes morales doivent être d'autant plus respectés qu'il s'agit souvent de baux à long terme, de baux emphytéotiques, de leasing ou de baux avec option d'achat.»

Cet amendement suscite un doute sérieux chez bon nombre de membres. Il est tout d'abord fait remarquer que, la loi ayant un caractère contraignant, elle pourrait s'appliquer également, du fait de cet amendement, aux sociétés de construction de logements sociaux et avoir ainsi une incidence défavorable. En effet, si les personnes morales sont exclues de l'application de la loi, il est clair que le résultat négatif final touchera le locataire, puisque l'augmentation du loyer sera répercutée sur celui-ci.

On fait en outre observer que les institutions publiques qui louent des immeubles pour l'exercice de leur mission pourraient être victimes elles aussi de cet amendement, en particulier l'Etat, les provinces et les communes.

On peut craindre également que les personnes morales visées dans l'amendement n'aient tendance à préférer un locataire qui ne tombe pas sous l'application de la loi, ce qui risquerait d'engendrer des difficultés.

Un autre membre souligne que, d'un point de vue strict, cet amendement ne vise pas le loyer, mais bien l'objet du bail.

Enfin, il est fait observer que si l'on veut atteindre le but proposé, il ne faut pas insérer cet amendement à l'article 1^{er} mais d'abord et avant tout modifier le premier alinéa du § 1^{er} qui vise les biens immeubles à usage « industriel, commercial, administratif ou professionnel ».

Un autre intervenant encore craint que l'amendement ne soit défavorable pour d'autres locataires que ceux qui sont strictement visés.

En ce qui concerne spécialement l'amendement, le Ministre fait remarquer qu'il est impossible de trouver une solution entièrement satisfaisante. Toute solution a ses désavantages. Ainsi, si l'on suit l'amendement, on se heurte au fait que de nombreux promoteurs ont réalisé d'importants investissements pour la construction d'immeubles et que l'amortissement de cet investissement est répercuté dans le loyer, ce qui aura pour effet de compromettre tout le plan financier de ces personnes.

De vraag kan trouwens worden gesteld of het wenselijk is een onderscheid te maken naargelang van de aard en het karakter van de huurder, met andere woorden of de huurder een rechtspersoon of een natuurlijk persoon is.

Men kan immers niet ontsnappen aan het bezwaar dat de wet niet van toepassing zou zijn op een huurder-rechtspersoon waarvan het onroerend goed bestemd is voor een bepaalde professionele activiteit terwijl een zelfde huurcontract afgesloten met het oog op een zelfde professionele activiteit met een natuurlijke persoon die handelaar is, wel onder toepassing van de wet zou vallen. Op die manier zou er een ongelijkheid ontstaan voor dezelfde beroepsactiviteit naargelang het gaat om een natuurlijke persoon of een rechtspersoon.

Dit alles wijst erop dat het vrij moeilijk is een volkomen billijke oplossing te vinden, zodat men verplicht is die oplossing te kiezen die de minste nadelen inhoudt.

Bij deze gelegenheid mag trouwens worden opgemerkt dat de Staat eveneens huurder is en dus niet zou kunnen genieten van de matiging terwijl hij zelf de matiging oplegt. Trouwens, het doel van de wetgeving bestaat er niet zozeer in de huurprijs te verminderen maar wel de inkomsten uit welke bron dan ook aan de matiging te onderwerpen; het is dan ook niet gewenst in deze materie in enige uitzondering te voorzien.

De auteur van het amendement merkt op dat het enkel zijn bedoeling is van de toepassing van de wet uit te sluiten alle huurovereenkomsten die niet door de filosofie van het ontwerp zelf worden bedoeld.

Het is duidelijk dat hier vooral die gevallen worden bedoeld van de verhuring van kantoren gevestigd in grote gebouwen die werden opgericht dank zij belangrijke investeringen waarbij in de huur de afschrijving van het geïnvesteerde kapitaal wordt berekend; de auteur van het amendement beoogt vooral de toestanden die zich voordoen in de Brusselse agglomeratie.

Een ander lid kan het eens zijn met de bedoeling die door het amendement wordt nagestreefd. Men stelt immers vast dat alle inkomsten, lonen en wedden aan de matiging van 2 pct. zijn onderworpen, terwijl de vennootschappen zelf buiten toepassing van de matiging vallen in het kader van de economische politiek die wordt nagestreefd. Daarom lijkt het ook logisch dat de rechtspersonen die onder mekaar huurovereenkomsten afsluiten buiten toepassing van de wet vallen. De tekst trouwens van het amendement beperkt zich enkel tot die huurovereenkomsten waarbij een rechtspersoon een onroerend goed verhuurt aan een andere rechtspersoon.

Een ander lid vreest evenwel dat bepaalde verenigingen zonder winstgevend doel het slachtoffer zouden worden van dit amendement; inzonderheid wordt gedacht aan die verenigingen die vakantiehuisen en woningen met een sociaal doel hebben opgericht.

Een lid meent dat het ingediende amendement beter aan zijn bedoeling zou beantwoorden indien uitdrukkelijk zou worden bepaald dat het gaat om overeenkomsten van lange

On peut d'ailleurs se demander s'il est souhaitable de faire une distinction en fonction de la nature et du caractère du locataire, selon qu'il s'agit d'une personne morale ou d'une personne physique.

On ne pourrait d'ailleurs échapper à l'objection que la loi ne s'appliquerait pas à un locataire personne morale dont l'immeuble est destiné à une activité professionnelle déterminée, tandis qu'un même contrat conclu en vue d'une même activité professionnelle avec une personne physique ayant la qualité de commerçant tomberait sous l'application de la loi. Il s'ensuivrait une inégalité pour une même activité professionnelle, selon qu'il s'agit d'une personne physique ou d'une personne morale.

Tout cela démontre qu'il est assez difficile de trouver une solution absolument équitable et qu'on est obligé de choisir la solution présentant le moins d'inconvénients.

On peut d'ailleurs faire remarquer à cette occasion que l'Etat est lui aussi locataire et qu'il ne bénéficierait pas de la modération alors qu'il l'impose lui-même. Le but de la législation n'est d'ailleurs pas tellement de réduire le prix du loyer mais bien de soumettre tous les revenus à la modération, quelle qu'en soit la source; il est donc souhaitable de ne prévoir aucune exception en cette matière.

L'auteur de l'amendement réplique qu'il n'a d'autre intention que d'exclure de l'application de la loi tous les baux qui ne sont pas visés par la philosophie même du projet.

Il est clair qu'il s'agit là principalement des cas de location de bureaux établis dans de grands immeubles qui ont été bâtis grâce à des investissements importants, l'amortissement du capital investi étant répercuté dans le loyer; l'auteur de l'amendement vise principalement la situation qui se présente dans l'agglomération bruxelloise.

Un autre membre peut marquer son accord sur l'objectif poursuivi par l'amendement. On constate en effet que tous les revenus, salaires et traitements sont soumis à la modération de 2 p.c., alors que les sociétés elles-mêmes échappent à la modération dans le cadre de la politique économique menée. Aussi semble-t-il logique que les personnes morales concluant entre elles des contrats de location échappent à l'application de la loi. D'ailleurs, le texte de l'amendement se limite aux contrats de location par lesquels une personne morale loue un bien immobilier à une autre personne morale.

Un autre membre craint toutefois que certaines associations sans but lucratif ne soient les victimes de cet amendement; il songe particulièrement aux associations qui ont construit des maisons de vacances et des habitations dans un but social.

Un membre estime que l'amendement répondrait mieux à son objectif s'il prévoyait expressément qu'il s'agit de contrats de longue durée. On fait observer à cet égard que les contrats

duur. Hierbij wordt opgemerkt dat overeenkomsten, afgesloten tussen rechtspersonen voor een duur van ten minste negen jaar bij authentieke akte worden opgemaakt zodanig dat daaruit reeds een grotere beperking en verduidelijking voortvloeit. Ten einde aan deze meer beperkte betekenis tegemoet te komen wordt door een lid volgend subamendement ingediend.

« Dit artikel aan te vullen met een § 3, luidende :

§ 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in § 1, wanneer zij gesloten zijn tussen morele rechtspersonen bij authentieke akte en voor een duur van ten minste negen jaar. »

Na de indiening van dit subamendement geeft de Minister de volgende uitleg :

Het amendement vult artikel 1 aan met een § 3, luidende :

« § 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in § 1, wanneer zij gesloten zijn tussen rechtspersonen bij authentieke akte en voor een duur van ten minste negen jaar. »

Het amendement spreekt van een authentieke akte om de uitzondering zoveel mogelijk is te beperken.

Deze vermelding lijkt hem echter niet wenselijk. Artikel 1 van de hypotheekwet bepaalt immers dat de huurovereenkomsten met een duur van meer dan 9 jaar in hun geheel worden overgeschreven in een daartoe bestemd register op het kantoor der bewaring der hypotheeken. Artikel 2 bepaalt dat alleen vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten ter overschrijving worden aangenomen.

De negenjarige huurovereenkomsten behoeven dus niet te worden overgeschreven en bij authentieke akte te worden vastgesteld. Met dit amendement bestaat het gevaar dat een bijkomende discriminatie wordt ingevoerd tussen de huurovereenkomsten van meer dan 9 jaar die bij authentieke akte zijn vastgesteld en dus onder de uitzondering vallen, en die van 9 jaar die in het algemeen niet bij authentieke akte worden vastgesteld en waarvoor die uitzondering dus niet zou gelden.

De Minister stelt dus voor in dit amendement de woorden « bij authentieke akte » te doen vervallen.

De indiener van het subamendement stelt tenslotte vast dat de tekst zoals hij die voorstelt na onderzoek dreigt een nog grotere discriminatie in te voeren.

De indiener van het oorspronkelijk amendement legt er nogmaals de nadruk op dat zijn tekst zoveel mogelijk nadelen wil verhinderen en dat het strikt genomen alleen beperkt is tot de rechtspersonen.

De Minister van Justitie verklaart zich akkoord met de bedoeling doch voor de duidelijkheid stelt hij volgende redaktie voor :

« § 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in § 1 wanneer de twee partijen rechtspersonen zijn. »

conclus entre personnes morales pour une durée d'au moins neuf ans sont établis par acte authentique, ce qui entraîne déjà une limitation et une précision plus importantes. Dans le but de faire droit à cette portée plus restreinte, un membre dépose le sous-amendement suivant :

« Compléter cet article par un § 3, libellé comme suit :

« § 3. Le présent chapitre ne s'applique pas aux contrats visés au § 1^{er}, lorsqu'ils ont été conclus entre personnes morales par acte authentique et pour une durée minimale de neuf ans. »

A la suite du sous-amendement précité, le Ministre donne les explications suivantes :

L'amendement insère un paragraphe 3 dans l'article 1^{er}, rédigé comme suit :

« § 3. Le présent chapitre ne s'applique pas aux contrats visés au § 1^{er}, lorsqu'ils ont été conclus entre personnes morales par acte authentique et pour une durée minimale de neuf ans. »

Si l'amendement parle d'acte authentique, c'est afin de restreindre au maximum l'exception.

Cette mention lui paraît cependant fort peu opportune. En effet, l'article 1^{er} de la loi hypothécaire prévoit que seront transcrits en entier sur un registre au bureau de la conservation des hypothèques, les baux excédant 9 années. L'article 2 prévoit que seuls les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire, seront admis à la transcription.

Les baux de 9 ans ne doivent pas être obligatoirement transcrits et constatés par acte authentique. L'amendement risque dès lors d'introduire une discrimination supplémentaire entre les baux de plus de 9 ans, constatés par acte authentique, et soumis à l'exception, et ceux de 9 ans qui ne sont généralement pas constatés par acte authentique et qui ne seraient donc eux pas visés par l'exception.

Le Ministre propose donc de biffer de l'amendement les termes « par acte authentique ».

L'auteur du sous-amendement constate finalement, après examen, que le texte, tel qu'il le propose, risque de créer une discrimination encore plus importante.

L'auteur de l'amendement initial met une nouvelle fois l'accent sur le fait que son texte tend à empêcher au maximum les inconvénients et qu'il se limite strictement aux personnes morales.

Le Ministre de la Justice se déclare d'accord sur l'objectif, mais il propose pour plus de clarté la rédaction suivante :

« § 3. Le présent chapitre ne s'applique pas aux contrats visés au § 1^{er}, lorsque les deux parties sont des personnes morales. »

Na deze bespreking hebben volgende stemmingen plaats.

Paragraaf 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Paragraaf 2 geamendeerd zoals hierboven aangeduid, wordt aangenomen met 8 tegen 6 stemmen.

De toegevoegde § 3 wordt aangenomen met 11 tegen 5 stemmen.

Artikel 1, geamendeerd, wordt aangenomen met 11 tegen 6 stemmen.

Artikel 2

Dit artikel is het voorwerp geweest van een grondige bespreking die vooral zijn oorsprong vond in de vrij moeilijk te begrijpen wijze waarop het is opgesteld.

Het gevaar bestaat immers dat de redactie van de tekst aanleiding zal geven tot velerlei soorten interpretatie; het is wenselijk dat in de tekst duidelijk wordt gezegd wat daarmee wordt bedoeld.

Wanneer een van de leden die deze kritiek hebben geuit, vraagt door welke argumenten de vermindering van 2 pct. wordt gemotiveerd, antwoordt de Minister van Justitie dat dit de 2 pct. zijn die worden bedoeld in het koninklijk besluit nr. 278 van 30 maart 1984 houdende bepaalde maatregelen inzake de loonmatiging.

Uit dit antwoord leidt hetzelfde lid dan af dat het mogelijk is de tekst van artikel 2 in belangrijke mate te vereenvoudigen en te verduidelijken. Ten einde deze verduidelijking te bereiken, wordt dan ook volgend amendement ingediend :

« In dit artikel te doen vervallen de woorden : « van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« De voorgestelde tekst geeft aanleiding tot nutteloze en verwarrende berekeningen. Het is veel eenvoudiger de huurmatiging van toepassing te maken op de huurprijs zelf. »

Uit diverse tussenkomsten blijkt dat inderdaad de tekst aanleiding kan geven tot verwarring vermits meerdere leden van oordeel waren dat de 2 pct. vermindering worden toegepast op de nieuwe berekende huishuur.

Blijkens de toelichting van de Minister is dit evenwel niet het geval.

Dit artikel dient als volgt te worden uitgelegd : de huurprijs zoals die van toepassing is in de maand december 1983 wordt met 2 pct. verminderd. Het resultaat van deze vermindering wordt uiteindelijk afgetrokken van de nieuwe huurprijs die zal gelden voor 1985, m.a.w. de van toepassing zijnde nieuwe huurprijs voor 1985 wordt volgens de wettelijke formule berekend op basis van de huurprijs die van toepassing was in december 1984, en het is slechts van het resultaat van deze berekening dat de 2 pct. van de huurprijs van december 1984 in mindering wordt gebracht.

A l'issue de cette discussion, les votes suivants ont eu lieu.

Le § 1^{er} est adopté par 8 voix et 6 abstentions.

Le § 2 amendé comme indiqué ci-dessus est adopté par 8 voix contre 6.

Le § 3 nouveau est adopté par 11 voix contre 5.

L'article 1^{er} amendé est adopté par 11 voix contre 6.

Article 2

Cet article a fait l'objet d'une discussion approfondie en raison principalement de sa formulation plutôt compliquée.

Il est à craindre en effet que la rédaction du texte ne donne lieu à des interprétations diverses; il est souhaitable que le texte exprime clairement le but poursuivi.

L'un des membres qui a émis cette critique demande quels sont les arguments qui justifient la réduction de 2 p.c. Le Ministre de la Justice répond qu'il s'agit des 2 p.c. visés par l'arrêté royal n° 278 du 30 mars 1984 portant certaines mesures concernant la modération salariale.

L'intervenant déduit de cette réponse qu'il est possible de simplifier et de clarifier sensiblement le texte de l'article 2. Dans le but de clarifier les choses, il dépose l'amendement suivant :

« A cet article, supprimer les mots : « du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. »

Il est justifié comme suit :

« Le texte proposé donne lieu à des calculs inutiles et qui prêtent à confusion. Il est beaucoup plus simple de faire porter la modération des loyers sur le prix même de ceux-ci. »

Il ressort de diverses interventions que le texte peut effectivement prêter à confusion puisque plusieurs membres pensaient que la réduction de 2 p.c. s'appliquait au nouveau loyer.

Au vu des explications du Ministre, ce n'est toutefois pas le cas.

Cet article doit se comprendre de la manière suivante : le montant du loyer tel qu'il est applicable au mois de décembre 1983 est réduit de 2 p.c. Le résultat de cette réduction est finalement déduit du nouveau loyer qui s'appliquera en 1985; en d'autres termes, le nouveau loyer applicable en 1985 se calcule selon la formule légale sur base du loyer qui était applicable en décembre 1984, et ce n'est que du résultat de ce calcul que se déduisent les 2 p.c. du loyer de décembre 1984.

Een lid herneemt zijn kritiek die hij reeds uitbracht naar aanleiding van de in artikel 2 voorkomende woorden « uitwerking van de contractuele bedingen ». Zoals artikel 2 is geformuleerd, wordt er helemaal geen rekening gehouden met de door de wet opgelegde beperkingen.

De Minister van Justitie licht hierbij toe dat « contractuele bedingen » in die zin moeten worden uitgelegd dat zij slechts van toepassing zijn, zoals zij door de wet werden beperkt; deze interpretatie wordt trouwens bevestigd door het feit dat uitdrukkelijk wordt gesproken van « de uitwerking » van de contractuele bedingen hetgeen alleen kan worden uitgelegd in de zin van een uitwerking door de wet vastgelegd.

Een ander lid stelt vast dat het bepaalde in artikel 2 tot gevolg heeft dat een eigenaar die bereid is bepaalde verbeteringen aan het onroerend goed aan te brengen, niet meer in staat zal zijn daarvoor een huurverhoging te vragen.

De Minister van Justitie antwoordt dat dit probleem niet bedoeld wordt door het artikel 2 van het ontwerp, doch wel wordt ondervangen door het nieuwe artikel 3bis dat door de regeringsamendementen wordt voorgesteld; de partijen kunnen aan de vrederechter een herziening van de huurprijs vragen wanneer wordt bewezen dat de normale huurprijs van het goed o.m. 10 pct. hoger is dan de door artikel 2 vastgestelde huurprijs.

Ter verduidelijking van de bestaande tekst stelt de Minister de volgende nieuwe redactie voor :

« Gedurende elk van de jaren 1985, 1986, 1987, worden de huurprijzen, cijzen, canons of de vergoedingen, aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen die voorzien in hun aanpassing aan welke factor ook, verminderd met een bedrag gelijk aan 2 pct. van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat. »

Ook deze tekst werd op verzoek van meerdere leden nog meer verduidelijkt en gesplitst in twee zinsneden.

Bij hetzelfde artikel dient een lid volgend amendement in :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« § 1. Niettegenstaande elke wettelijk, reglementair of contractueel strijdige bepaling, mag voor de overeenkomsten die aan deze wet zijn onderworpen het bedrag van de huurprijs of de contractuele vergoeding in de jaren 1985, 1986 en 1987 niet hoger zijn dan het bedrag van de laatste in het voorgaande jaar wettelijk eisbare huurprijs of contractuele vergoeding, verhoogd voor elk van de jaren 1985, 1986 en 1987 met 3 pct.

§ 2. Het bedrag van de huurprijs of de contractuele vergoeding, bepaald overeenkomstig § 1, mag tot 31 december 1987 niet worden overschreden, zelfs wanneer de overeenkomst wordt verlengd of overgedragen, of wanneer een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen dezelfde of tussen één of meerdere nieuwe partijen.

§ 3. Wanneer op kosten van degene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft en met uit-

Un membre reprend la critique qu'il a déjà émise au sujet de l'expression « effet des clauses contractuelles » figurant à l'article 2. Tel que l'article 2 est formulé, il n'est tenu aucun compte des limitations imposées par la loi.

Le Ministre de la Justice indique que l'expression « clauses contractuelles » signifie qu'elles ne sont applicables que de la manière dont elles ont été limitées par la loi; cette interprétation est d'ailleurs confirmée par le fait qu'il est expressément question de « l'effet » des clauses contractuelles, ce qui ne peut se comprendre que dans le sens d'un effet déterminé par la loi.

Un autre membre constate que la disposition de l'article 2 aura pour conséquence qu'un propriétaire disposé à apporter certaines améliorations à l'immeuble ne sera plus en mesure de réclamer en contrepartie une augmentation de loyer.

Le Ministre de la Justice répond que ce problème n'est pas visé à l'article 2 du projet, mais qu'il est réglé par le nouvel article 3bis proposé dans les amendements du Gouvernement; les parties peuvent demander au juge de paix une révision du prix du loyer lorsqu'il est prouvé que le loyer normal du bien est supérieur de 10 p.c. au prix fixé à l'article 2.

Dans le but de rendre le texte plus clair, le Ministre en propose la nouvelle rédaction suivante :

« Pendant chacune des années 1985, 1986, 1987, les loyers, canons, redevances ou indemnités adaptés conformément aux clauses contractuelles prévoyant leur adaptation à quelque facteur que ce soit sont réduits d'un montant égal à 2 p.c. du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. »

A la demande de plusieurs membres, ce texte a encore été clarifié et scindé en deux phrases.

Un membre dépose à cet article l'amendement suivant :

« Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Nonobstant toute disposition légale, réglementaire ou contractuelle contraire, le montant du loyer ou de l'indemnité contractuelle relatif aux conventions soumises à la présente loi, ne peut dépasser pour les années 1985, 1986 et 1987, le montant du dernier loyer ou de la dernière indemnité contractuelle légalement exigible de l'année précédente, augmenté de 3 p.c. pour chacune des années 1985, 1986 et 1987.

§ 2. Le montant du loyer ou de l'indemnité contractuelle fixé conformément au § 1^{er} ne peut pas être dépassé jusqu'au 31 décembre 1987, même si le bail est prorogé ou cédé ou si un nouveau bail est conclu entre les mêmes parties ou entre une ou plusieurs nouvelles parties.

§ 3. Lorsque des travaux d'amélioration ou de transformation augmentant la valeur de la jouissance ont été effec-

drukkelijke instemming van diegene die het genot verkrijgt verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardeinstijging.»

Het wordt verantwoord als volgt :

« De regering heeft aangekondigd dat zij de stijging van de huurprijzen in 1985, 1986 en 1987 telkens met 2 pct. wil beperken. De tekst van artikel 2 van het ontwerp beantwoordt niet aan de door de Regering aangekondigde bedoeling. De tekst is totaal foutief opgesteld doordat enkel verwezen wordt naar de contractuele bedingen, en niet naar de opeenvolgende beperkingen die de laatste jaren aan deze contractuele bedingen werden gesteld.

Artikel 2 bepaalt dat in 1985, 1986 en 1987 « de uitwerking van de contractuele bedingen (die...) wordt verminderd met 2 pct. van het bedrag dat (...) ». Artikel 2 bepaalt dus letterlijk en uitdrukkelijk dat de uitwerking van de contractuele bedingen moet worden berekend, en dat het resultaat daarvan moet worden verminderd met 2 pct. van de wettelijk eisbare huurprijs van december van het voorgaande jaar. Uit twee voorbeelden, die we hierna uitwerken, zal blijken dat door het ontworpen artikel toe te passen de door de Regering aangekondigde bedoeling niet wordt gerealiseerd.

Eerste voorbeeld.

Op 1 januari 1984 wordt een nieuwe huurovereenkomst afgesloten, die op dezelfde datum in werking treedt, met als basishuurprijs 10 000 frank. De overeenkomst bevat een beding dat de huurprijs elk jaar op 1 januari met 10 pct. zal stijgen. Welke huurprijs moet in 1985 worden betaald ?

1. Als het contractuele beding wordt toegepast, dan is de eisbare huurprijs vanaf 1 januari 1985 11 000 frank.

2. Volgens de wet van 29 december 1983 wordt dergelijk contractueel beding niet geschrapt, maar kan de uitwerking ervan worden ingekort tot het resultaat van de formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Dat wordt dus :

$$\frac{10\,000 \times \text{indexcijfer december 1984}}{\text{indexcijfer december 1983}}, \text{ of}$$

$10\,000 \times 1,06$ (we veronderstellen dat de inflatie in 1984 6 pct. belooft), of 10 600 frank.

3. Volgens het ontworpen artikel 2 wordt de huurprijs vanaf 1 januari 1985 : de uitwerking van de contractuele bedingen (11 000), verminderd met 2 pct. van de in december 1984 eisbare huurprijs (200 pct.). Dat geeft dus 10 800 frank.

tués à charge de celui qui donne l'immeuble ou une partie de celui-ci en jouissance et avec l'assentiment explicite de celui qui en obtient la jouissance, le juge de paix peut autoriser une augmentation du loyer en fonction de l'augmentation de la valeur réelle.»

La justification est la suivante :

« Le Gouvernement a annoncé qu'il entendait réduire, de 2 p.c. chaque fois, la hausse des loyers, en 1985, 1986 et 1987. Le texte de l'article 2 ne répond pas à cette intention du Gouvernement. Il est absolument mal rédigé, puisqu'il renvoie uniquement aux clauses contractuelles, sans tenir compte des restrictions successives dont ces clauses contractuelles ont fait l'objet ces dernières années.

L'article 2 stipule que « pendant chacune des années 1985, 1986 et 1987, l'effet des clauses contractuelles ... est réduit de 2 p.c. du montant ... ». Cela signifie explicitement et littéralement qu'il faut calculer l'effet des clauses contractuelles et en réduire le résultat de 2 p.c. du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation. Les deux exemples développés ci-après montrent qu'en appliquant l'article 2, le Gouvernement ne pourra pas concrétiser l'intention qu'il avait manifestée.

Premier exemple.

Le 1^{er} janvier 1984 est conclu un nouveau bail qui entre en vigueur à la même date et qui prévoit un loyer de base de 10 000 francs. L'une des clauses du bail stipule que le loyer augmentera de 10 p.c. le 1^{er} janvier de chaque année. Quel sera le loyer dû en 1985 ?

1. Si la clause contractuelle est appliquée, le loyer exigible à partir du 1^{er} janvier 1985 s'élèvera à 11 000 francs.

2. La loi du 29 décembre 1983 prévoit, non pas la suppression de cette clause contractuelle, mais la limitation de son effet au montant qui résulte de la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de départ.}}$$

Cela devient donc :

$$\frac{10\,000 \times \text{indice décembre 1984}}{\text{indice décembre 1983}}, \text{ soit}$$

$10\,000 \times 1,06$ (nous supposons une inflation de 6 p.c. en 1984), soit 10 600 francs.

3. D'après l'article 2 du projet, le loyer sera, à partir du 1^{er} janvier 1985 : l'effet des clauses contractuelles (11 000), réduit de 2 p.c. du loyer exigible en décembre 1984 (200 p.c.). Cela donne donc 10 800 francs.

Omdat de wet van 29 december 1983 natuurlijk niet wordt opgeheven, wordt de huurprijs vanaf 1 januari 1985 uiteindelijk 10 600 frank. De huurprijs wordt m.a.w. ten volle geïndexeerd, en er is geen sprake van een matiging van de huurprijzen. Hoewel dit voorbeeld correct is, geven we toe dat het vrij theoretisch is, in die zin dat dergelijke aanpassingsbedingen zeer zelden zullen voorkomen. Een tweede voorbeeld zal duidelijk maken dat ook de meest gebruikelijke aanpassingsbedingen tot hetzelfde resultaat leiden.

Tweede voorbeeld

Op 1 januari 1978 wordt een nieuwe huurovereenkomst afgesloten, die op dezelfde datum in werking treedt, met als basishuurprijs 10 000 frank. De overeenkomst bevat een beding dat de huurprijs elk jaar op 1 januari zal worden aangepast, volgens de formule: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer, en gedeeld door het aanvangsindexcijfer. Welke huurprijs moet er vanaf 1 januari 1985 worden betaald?

1. We berekenen eerst het resultaat van de toepassing van de contractuele bedingen. De eisbare huurprijs in 1984 is :

$$\frac{10\,000 \times 119,64 (\text{indexcijfer december 1983})}{81,32 (\text{indexcijfer december 1977})} = 14\,712 \text{ frank}$$

Vanaf 1 januari 1985 wordt de huurprijs : $10\,000 \times 1,06$ (in de veronderstelling dat de inflatie in 1984, 6 pct. is) = 15 595 frank.

2. De toepassing van de tijdelijke huurwetten en van de wet van 29 december 1983 levert ons het volgende op :

— eisbare huurprijs in december 1983 : $10\,000 \times 1,301 = 13\,010$ frank.

— eisbare huurprijs in december 1984 :
 $\frac{13\,010 \times 119,64 (\text{indexcijfer december 1983})}{111,65 (\text{indexcijfer december 1982})} = 13\,941 \text{ frank}$

— de huurprijs vanaf 1 januari 1985 : $13\,941 \times 1,06 = 14\,778$ frank.

3. Volgens het ontworpen artikel 2 wordt de huurprijs vanaf 1 januari 1985 : de uitwerking van de contractuele bedingen (15 595), verminderd met 2 pct. van de in decem-

ber 1984 eisbare huurprijs ($\frac{13\,941 \times 2}{100} = 279$). Dat geeft 15 316 frank.

Zoals men ziet, zorgt de toepassing van artikel 2 voor een hogere huurprijs dan wat volgens de wet van 29 december 1983 als huurprijs mag worden gevraagd. Deze laatste wet is niet opgeheven, en de huurprijs in 1985 wordt dus uiteindelijk 14 778 frank. Dit betekent dat de huurprijs in 1985 ten volle wordt geïndexeerd en dat er van een matiging van de huurprijzen geen sprake is.

Comme la loi du 29 décembre 1983 n'est évidemment pas abrogée, le loyer sera finalement de 10 600 francs à partir du 1^{er} janvier 1985. En d'autres termes, il sera complètement indexé, et il ne sera nullement question d'une modération des loyers. Bien que cet exemple soit correct, nous admettons qu'il est assez théorique, en ce sens que pareilles clauses d'adaptation seront fort rares. Un second exemple montrera que même les clauses d'adaptation les plus usuelles conduiront au même résultat.

Second exemple

Le 1^{er} janvier 1978 est conclu un nouveau contrat de location, qui entre en vigueur à la même date et dont le loyer de base est de 10 000 francs. Le bail comporte une clause selon laquelle le loyer sera adapté chaque année au 1^{er} janvier selon la formule : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. Quel loyer faudra-t-il payer à partir du 1^{er} janvier 1985 ?

1. Nous calculons d'abord l'application des clauses contractuelles. Le loyer exigible en 1984 est :

$$\frac{10\,000 \times 119,64 (\text{indice décembre 1983})}{81,32 (\text{indice décembre 1977})} = 14\,712 \text{ francs}$$

A partir du 1^{er} janvier 1985, le loyer deviendra : $10\,000 \times 1,06$ (dans l'hypothèse d'une inflation de 6 p.c. en 1984) = 15 595 francs.

2. L'application des lois temporaires sur les baux et de la loi du 29 décembre 1983 nous donne le résultat suivant :

— loyer exigible en décembre 1983 : $10\,000 \times 1,301$ francs = 13 010 francs.

— loyer exigible en décembre 1984 :
 $\frac{13\,010 \times 119,64 (\text{indice décembre 1983})}{111,65 (\text{indice décembre 1982})} = 13\,941 \text{ francs}$

— le loyer à partir du 1^{er} janvier sera donc de $13\,941 \times 1,06 = 14\,778$ francs.

3. D'après l'article 2 du projet, le loyer sera, à partir du 1^{er} janvier 1985 : l'effet des clauses contractuelles (15 595), réduit de 2 p.c. du loyer exigible en décembre 1984

($\frac{13\,941 \times 2}{100} = 279$). Cela donne 15 316 francs.

Comme on le voit, l'application de l'article 2 fait que le loyer sera supérieur à ce que l'on pourra demander comme loyer en vertu de la loi du 29 décembre 1983. Cette dernière n'étant pas abrogée, le loyer de 1985 sera finalement de 14 778 francs. Cela signifie que le loyer de 1985 sera complètement indexé et qu'il ne sera nullement question d'une modération des loyers.

Als men andere voorbeelden zou uitwerken met b.v. een contractueel beding volgens hetwelk de huurprijs met 5 pct. stijgt telkens wanneer het indexcijfer met 5 punten stijgt (dergelijke bedingen komen nog zeer vaak voor), dan zou men tot dezelfde bevinding komen.

Voor de meeste lopende huurovereenkomsten wordt de door de Regering aangekondigde bedoeling, nl. de huurstijging in 1985, 1986 en 1987 telkens met 2 pct. te beperken, niet waargemaakt door het ontworpen artikel 2 toe te passen. Dat hoeft ook niet verwonderen. Artikel 2 houdt enkel rekening met de uitwerking van de contractuele bedingen, en niet met de wettelijke beperkingen die daarop gedurende de laatste jaren reeds werden doorgevoerd. Aangezien voor de meeste lopende huurovereenkomsten de uitwerking van de contractuele bedingen in de voorbije jaren reeds met ruim meer dan 2 pct. is beperkt, zal de nieuw ontworpen tekst voor die contracten geen bijkomende beperking meebrengen.

Wil men de beoogde huurprijsmatiging daadwerkelijk waarmaken, dan zal men voor de huurprijsberekening hoe dan ook de laatste in het voorgaande jaar wettelijk eisbare huurprijs als basis moeten nemen. Zo moet de aangepaste huurprijs in 1985 berekend worden op basis van de wettelijke eisbare huurprijs van december 1984.

Wij stellen dus voor dat de herstellwet voor de jaren 1985, 1986 en 1987 telkens een maximumhuurprijs vastlegt. Levert de toepassing van een overeenkomst een huurprijs op die beneden dat maximum blijft, dan wordt de overeenkomst gewoon toegepast. Wordt door de toepassing van de overeenkomst de maximumhuurprijs overschreden, dan mag er niet meer worden gevraagd dan het wettelijk toegelaten maximum. Dat is de werkwijze die de laatste tien jaren steeds werd gevolgd, en die dus ook door de bevolking gekend is.

In § 1 stellen wij voor de huurprijzen in 1985, 1986 en 1987 telkens met niet meer dan 3 pct. te laten stijgen. Deze aanpassing met 3 pct. moet dus telkens worden berekend op de laatste huurprijs die wettelijk eisbaar was in het voorgaande jaar. Volgens de prognoses van de Nationale Bank zal in 1984 de inflatie ongeveer 6 pct. en de gemiddelde loonstijging ongeveer 3,5 pct. belopen. De volgende twee jaren zal er ook een aanpassing van het loon aan de index worden overgeslagen, en bovendien worden lonen en wedden nu aangepast aan een « uitgevlakte index ».

Als we er rekening mee houden dat de koopkracht van de bevolking de laatste jaren nog door andere maatregelen werd aangetast, en dat volgens wetenschappelijke studies de huurprijzen de jongste jaren sneller stegen dan het algemene indexcijfer van de consumptieprijzen, dan is een jaarlijkse stijging met 3 pct. verantwoord.

Paragraaf 2 bepaalt dat de huurprijs ook bij verlenging of vernieuwing van een overeenkomst niet mag worden verhoogd. Zoniet verliest de huurprijsmatiging haar zin: de verhuurders die om één of andere reden een nieuwe overeenkomst afsluiten, met dezelfde of met een nieuwe huurder, zouden daarvan gebruik kunnen maken om de huurprijs onbeperkt te verhogen. Op deze manier kunnen eigenaars in veelvoud recupereren, wat ze volgens de herstellwet zouden

On arriverait à la même conclusion si l'on prenait d'autres exemples, comme celui d'une clause contractuelle selon laquelle le loyer augmente de 5 p.c. chaque fois que l'indice augmente de 5 points (de telles clauses sont encore très fréquentes).

Pour la plupart des baux en cours, l'application de l'article 2 du projet ne réalisera pas l'intention, annoncée par le Gouvernement, de réduire l'augmentation des loyers en 1985, 1986 et 1987, chaque fois de 2 p.c. Cela n'est pas pour nous étonner. L'article 2 tient uniquement compte de l'effet des clauses contractuelles, et non des limitations déjà imposées à celles-ci par la loi pendant ces dernières années. Étant donné que pour la plupart des baux en cours, l'effet des clauses contractuelles a déjà été réduit dans les années écoulées de beaucoup plus que de 2 p.c., le texte du projet ne constituera pas une réduction supplémentaire pour ces contrats.

Si l'on veut vraiment réaliser dans les faits la modération des loyers, il faudra de toute manière se baser pour leur calcul, sur le dernier loyer légalement exigible de l'année précédente. Le loyer adapté de 1985 doit donc être calculé à partir du loyer légalement exigible de décembre 1984.

Nous proposons, par conséquent, de prévoir, chaque fois, un loyer maximum dans les lois de redressement pour les années 1985, 1986 et 1987. Si l'on obtient, en vertu d'une convention, un loyer inférieur à ce maximum, cette convention est appliquée sans plus. Si l'on obtient, en vertu de la convention, un loyer supérieur au loyer maximum, le montant exigé ne peut pas dépasser le maximum légalement autorisé. C'est ainsi que l'on a procédé au cours des dix dernières années et la population est, par conséquent, familiarisée avec cette méthode.

Au § 1^{er}, nous proposons de limiter chaque fois à 3 p.c. l'augmentation des loyers en 1985, 1986 et 1987. Cette adaptation de 3 p.c. doit donc être calculée chaque fois à partir du dernier loyer légalement exigible de l'année précédente. Selon les prévisions de la Banque nationale, l'inflation s'élèvera à quelque 6 p.c. en 1984, tandis que la hausse moyenne des salaires sera de quelque 3,5 p.c. Au cours des deux prochaines années, il y aura également un saut d'index en matière salariale et, de plus, l'adaptation des salaires et traitements se fait maintenant à partir d'un « indice lissé ».

Si l'on tient compte du fait que d'autres mesures ont également porté atteinte au pouvoir d'achat de la population au cours des dernières années, et que, selon certaines études scientifiques, la hausse des loyers a été supérieure à celle de l'indice général des prix à la consommation, une hausse annuelle de 3 p.c. se justifie.

Le § 2 dispose que le prix du loyer ne peut être augmenté même en cas de prorogation ou de renouvellement, sans quoi la modération des loyers perd tout son sens: les bailleurs qui, pour l'une ou l'autre raison, concluent une nouvelle convention avec le même locataire ou avec un nouveau locataire pourraient profiter de l'occasion pour majorer le loyer sans limitation. De cette manière, les propriétaires pourraient profiter de l'occasion pour majorer le loyer sans limitation

moeten inleveren. Nochtans moet de mogelijkheid worden voorzien dat, wanneer een verhuurder nieuwe investeringen doet in de woning, hij in ruil daarvoor een hogere huurprijs kan vragen. Dat wordt mogelijk gemaakt door § 3. De huurder moet toestemmen met de verbeterings- of verbouwingswerken die de verhuurder wil uitvoeren, het moet gaan om werken die daadwerkelijk op kosten van de verhuurder worden gedaan (en niet gefinancierd worden door overheidspremies of -subsidies), de huurverhoging moet worden aangevraagd bij de vrederechter, en de toegestane huurverhoging moet in overeenstemming zijn met de werkelijke waardestijging.

De Minister van Justitie vraagt de verwerping van dit amendement. Het heeft immers de bedoeling een forfaitaire verhoging van 3 pct. toe te passen voor de jaren 1985, 1986 en 1987, hetgeen afwijkt van de filosofie van het ontwerp. Het ontwerp immers streeft ernaar tegelijkertijd een matiging van de huurprijzen te realiseren doch tevens de contractuele vrijheid in de grootst mogelijk mate na te leven.

De §§ 1 en 2 van dit amendement worden verworpen met 10 tegen 6 stemmen, bij 1 onthouding.

Paragraaf 3 wordt verworpen met 10 tegen 7 stemmen.

Het bovenvermelde amendement dat strekt tot schrapping in artikel 2 van de woorden « van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat » wordt verworpen met 11 stemmen tegen 1 stem, bij 3 onthoudingen.

Het regeringsamendement dat werd ingediend ter vervanging van artikel 2 en waarvan de redactie achteraf werd verbeterd, wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

Artikel 3

Bij dit artikel dient een lid volgend amendement in :

« Dit artikel te vervangen als volgt :

« § 1. De overeenkomsten waarop deze bepalingen van toepassing zijn worden van rechtswege verlengd tot 31 december 1987.

§ 2. De verlenging kan worden ingeroepen tegen de koper van het onroerend goed of een gedeelte ervan.

§ 3. Degene die het genot van het goed verkrijgt, kan nochtans tijdens deze periode van verlenging de huur op elk ogenblik beëindigen met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen.

De opzegging dient te geschieden bij een ter post aangezekende brief.

§ 4. Degene die het genot van het goed verschaft kan de intrekking van de verlenging slechts eisen in volgende gevallen :

a) Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloed-

De deze wijze, les propriétaires pourraient récupérer plusieurs fois ce à quoi la loi de redressement les oblige à renoncer. Néanmoins, il y a lieu de prévoir que le bailleur qui réalise de nouveaux investissements dans le logement puisse en échange demander un loyer plus élevé. C'est ce que permet le § 3. Le locataire doit donner son accord pour les travaux d'amélioration ou de transformation que le bailleur entend exécuter, il doit s'agir de travaux qui s'effectuent réellement aux frais du bailleur (et non pas de travaux financés par des primes ou subventions publiques), l'augmentation du loyer doit être demandée au juge de paix et l'augmentation accordée doit être proportionnelle à la plus-value réelle.

Le Ministre de la Justice demande le rejet de l'amendement, car celui-ci a pour objectif d'appliquer une majoration forfaitaire de 3 p.c. pour les années 1985, 1986 et 1987, ce qui s'écarte de la philosophie du projet, lequel tend simultanément à réaliser une modération des loyers et à respecter au maximum la liberté contractuelle.

Les §§ 1^{er} et 2 de l'amendement sont rejetés par 10 voix contre 6 et 1 abstention.

Le § 3 est rejeté par 10 voix contre 7.

L'amendement susmentionné tendant à supprimer à l'article 2 les mots « du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation » est rejeté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

L'amendement du Gouvernement, qui a été déposé en vue de remplacer l'article 2 et dont la rédaction a été améliorée après coup, est adopté par 11 voix contre 3 et 3 abstentions.

Article 3

Cet article fait l'objet de l'amendement suivant :

« Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. Les conventions auxquelles s'applique la présente loi sont prorogées de plein droit jusqu'au 31 décembre 1987.

§ 2. La prorogation est opposable à l'acquéreur de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

§ 3. Celui qui acquiert la jouissance de l'immeuble peut toutefois, pendant cette période de prorogation, mettre fin au bail à tout moment en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux.

La résiliation doit être notifiée par lettre recommandée à la poste.

§ 4. Celui qui donne l'immeuble en jouissance ne peut obtenir le retrait de la prorogation que dans les cas suivants :

a) Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint

verwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad, het goed effectief zullen betrekken;

b) Wanneer degene die het genot van het goed verschaft van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen.

Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping van de ruwbouw, en waarvan de kosten meer bedragen dan driemaal de jaarlijkse huurprijs.

Het voornemen hiertoe van degene die het genot van het goed verschaft, blijkt uit de mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 5. Bij intrekking van de verlenging gegrond op § 4 dient de opzegging te geschieden bij een ter post aangetekende brief met inachtneming van de overeengekomen of de door de gebruikers van de streek vastgestelde termijnen, waarin de juiste reden en de opzeggingstermijn wordt aangegeven.

§ 6. Het goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door degene die het genot van het goed verkrijgt; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren.

Wanneer degene die het genot van het goed verschaft, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft degene die het genot van het goed verkrijgt 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.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1 tot 6 van dit artikel zijn niet van toepassing wanneer het onroerend goed of gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verzorgingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om een onroerend goed dat hun toebehoort te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken te algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of de gezondheid.

Deze bepalingen doen geen afbreuk aan het recht van degene die het genot van het goed verschaft om overeenkomstig het gemene recht die overeenkomsten te beëindigen die met degene die het genot van het goed verkrijgt aangegaan werden omwille van een specifieke arbeidsrelatie of dienstbetrekking bij degene die het genot van het goed verschaft, voor zover de band met het door degene die het genot van het goed verkrijgt uitgeoefende beroep om één of andere reden verdwenen is. »

ou ses descendants, ses ascendants ou enfants adoptifs, ses collatéraux ou ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien;

b) Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance à la volonté de le reconstruire en tout ou en partie.

Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition du gros œuvre et dont le coût est supérieur à trois fois le loyer annuel.

La volonté de celui qui donne l'immeuble en jouissance est établie par la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 5. En cas de retrait de la prorogation en vertu du § 4, le congé doit être donné par lettre recommandée à la poste en observant les délais convenus ou déterminés par l'usage des lieux et en mentionnant le motif précis et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6. 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 celui qui acquiert la jouissance de l'immeuble; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque celui qui donne l'immeuble en jouissance, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, celui qui acquiert la jouissance de l'immeuble 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.

§ 7. Les dispositions des §§ 1^{er} à 6 du présent article 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, elles 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 de travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents dans un intérêt de salubrité ou sécurité publique.

Ces dispositions ne font pas obstacle au droit de celui qui donne le bien en jouissance de mettre un terme, conformément au droit commun, aux conventions conclues avec celui qui reçoit le bien en jouissance en raison d'une relation spécifique de travail ou de service chez celui qui donne le bien en jouissance, pour autant que le lien avec la profession exercée par celui qui reçoit le bien en jouissance ait cessé d'exister pour l'une ou l'autre raison. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Een huurprijsmatiging is tot mislukken gedoemd als de huurder op elk ogenblik uit zijn huis gezet kan worden of daarmee kan worden bedreigd. Op dit ogenblik staat er nog niet de minste woonzekerheid in het Wetboek ingeschreven. Verleden jaar hebben wij, bij de bespreking van de hervorming van de huurwet, amendementen voorgesteld waardoor de huurders zouden worden beschermd tegen een willekeurige opzegging, tegen een niet-gemotiveerde beëindiging van een huurovereenkomst. De meerderheidspartijen hebben die amendementen allemaal verworpen. Onze collega Van Den Bossche heeft dan in het voorjaar een wetsvoorstel ingediend (Kamer, stuk 947) om alsnog vóór het einde 1984 in het Burgerlijk Wetboek nieuwe bepalingen in te voegen die de woonzekerheid voor de huurders zouden waarborgen. De bespreking van dit voorstel werd in de Kamer aangevat, samen met de bespreking van een wetsvoorstel van L. Van den Brande c.s. (Kamer stuk 937), maar de meerderheidspartijen hebben ondertussen beslist de bespreking van beide voorstellen uit te stellen. Daarom leggen wij dit amendement bij de herstelwet neer, dat de woonzekerheid waarborgt tot einde 1987. Wij stellen voor dat alle overeenkomsten worden verlengd tot 31 december 1987. De wijze waarop en de redenen waarom de verschaffer en de verkrijger van het genot van het goed de overeenkomst kunnen beëindigen, worden geregeld door de §§ 3 tot 7. Voor deze bepalingen inspireerden wij ons op de bepalingen ter zake in de tijdelijke huurwetten.

Het door ons voorgestelde artikel 3 komt in de plaats van artikel 3 van het ontwerp, dat ons inziens moet worden geschrapt. Wij menen dat het aan het Parlement toekomt te beoordelen of de huurprijsmatiging in 1987 niet of niet volledig moet worden opgelegd. »

De Minister van Justitie antwoordt hierop dat de loonmatiging enkel werd toegepast voor een periode van drie jaar. Parallel hiermede wordt dezelfde matiging voorgesteld door het ontwerp. Op grond van deze logica vraagt de Minister de verwerping van het amendement.

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 2 stemmen, bij 2 onthoudingen.

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

Artikel 3bis

De Regering dient een amendement in strekkende tot inlassing van een artikel 3bis.

Dit amendement luidt als volgt :

« Indien in geval van huurovereenkomsten voor een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder wordt afgesloten gedurende de periode van beperking der aanpassingen bepaald bij de artikelen 2 en 3, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2.

L'auteur de l'amendement le justifie comme suit :

« Toute modération du prix des loyers est vouée à l'échec si le locataire peut à tout moment être expulsé ou menacé d'expulsion. A l'heure qu'il est, le Code civil ne comporte toujours pas la moindre garantie en matière de logement. L'an dernier, lors de la discussion de la réforme de la loi sur les loyers, nous avons proposé des amendements qui auraient protégé les locataires contre le congé arbitraire, c'est-à-dire la résiliation non motivée d'un bail. Les partis de la majorité ont rejeté tous ces amendements. Notre collègue, M. Van den Bossche, a alors déposé, au printemps, une proposition de loi (Doc. Chambre n° 947) tendant à insérer dans le Code civil, avant la fin de 1984, de nouvelles dispositions qui garantiraient la sécurité de logement des locataires. La discussion de cette proposition a été entamée à la Chambre en même temps que la discussion d'une proposition de loi de M. Van den Brande et consorts (Doc. Chambre n° 937), mais les partis de la majorité ont décidé entre-temps de suspendre l'examen de ces deux propositions. Voilà pourquoi nous déposons cet amendement à la loi de redressement afin de garantir la sécurité de logement jusqu'à fin 1987. Nous proposons que tous les baux soient prorogés jusqu'au 31 décembre 1987. Les modalités et les motifs possibles de résiliation du bail dans le chef de celui qui donne et de celui qui reçoit le bien en jouissance sont réglés aux §§ 3 à 7. Pour ces dispositions, nous nous sommes inspirés des dispositions en la matière figurant dans les lois temporaires sur les loyers.

L'article 3 que nous proposons remplace l'article 3 du projet qui doit, selon nous, être supprimé. Nous estimons qu'il appartient au Parlement d'apprécier si la modération des loyers ne doit pas être imposée ou ne pas l'être complètement en 1987. »

Le Ministre de la Justice répond que la modération salariale a uniquement été appliquée pour une durée de trois ans. Parallèlement, une même modération est proposée par le projet. Compte tenu de ces arguments, le Ministre demande le rejet de l'amendement.

Cet amendement est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

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

Article 3bis

Le Gouvernement dépose un amendement tendant à insérer un article 3bis.

Cet amendement est rédigé comme suit :

« Si, dans le cas de baux relatifs au logement qui constitue la résidence principale du preneur, un nouveau contrat est conclu pendant la période de limitation de l'adaptation prévue aux articles 2 et 3 avec le même preneur, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte des dispositions de l'article 2.

De partijen kunnen evenwel aan de vrederechter herziening vragen van de huurprijs, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed 10 pct. hoger of lager is dan de huurprijs die voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Dit artikel heeft tot doel te verhinderen dat de huurder van een woning die zijn hoofdverblijfplaats betreft, op het einde van de verlengingswetgeving wordt opgezegd door de verhuurder met de enige bedoeling in hoofde van deze laatste een hogere huurprijs af te dwingen. »

Indien de huurwaarde van het verhuurde goed merkkelijk verschilt van de vigerende huurprijs kunnen de partijen aan de vrederechter een herziening vragen. »

Een lid dient ter vervanging van het door de Regering voorgestelde artikel 3bis een subamendement in luidende als volgt :

« In artikel 3bis (nieuw) het eerste lid te vervangen als volgt :

« Indien een nieuwe overeenkomst wordt gesloten gedurende de periode van beperking der aanpassingen bepaald bij de artikelen 2 en 3, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de bepalingen van artikel 2. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Er moet vóór alles worden voorkomen dat de verhuurder die in de verleiding wordt gebracht om met een derde een nieuwe huurovereenkomst te sluiten, de wet probeert te omzeilen. »

Het ontwerp heeft o.m. de inkomsten uit onroerende goederen beperkt, maar die beperking behoort op straffe van gebrek aan samenhang, van algemene toepassing te zijn en niet alleen te gelden voor de hypothese dat met dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst voor een hoofdverblijfplaats wordt gesloten. »

De voorgestelde wijziging heeft ook de bescherming van de huurder tot gevolg, aangezien deze alleen werkelijk beschermd zal zijn als de verhuurder verhinderd wordt overeenkomsten met derden te sluiten. »

Een ander lid dient volgende subamendementen in :

« 1. In het eerste lid de woorden « in geval van huren van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient » schrappen. »

2. De tweede alinea vervangen door wat volgt :

« Wanneer op kosten van degene die het genot van het onroerend goed of gedeelte ervan verschaft en met uitdrukkelijke instemming van diegene die het genot verkrijgt, verbeterings- of verbouwingswerken werden uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen, kan de vrederechter een verhoging van de huurprijs toestaan, in overeenstemming met de werkelijke waardestijging. »

Les parties peuvent cependant demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 10 p.c. au loyer qui résulte des dispositions de l'article 2. »

Il est justifié comme suit :

« Cet article a pour but d'empêcher que le locataire d'un logement qui constitue sa résidence principale ne voie son contrat résilié par le bailleur à la fin de la prolongation légale dans la seule intention de ce dernier de tenter d'obtenir une augmentation du loyer. »

Si la valeur locative du bien loué diffère réellement du loyer en vigueur, les parties peuvent demander au juge de paix la révision de ce loyer. »

En remplacement de l'article 3bis proposé par le Gouvernement, un membre dépose un sous-amendement rédigé comme suit :

« A l'article 3bis, remplacer le premier alinéa par la disposition suivante :

« Si un nouveau contrat est conclu pendant la période de limitation de l'adaptation prévue aux articles 2 et 3, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte des dispositions de l'article 2. »

Il est justifié comme suit :

« Il s'agit avant tout d'éviter le détournement de la loi par le bailleur, tenté par la conclusion d'un nouveau contrat de bail avec un tiers. »

Si l'un des objectifs du projet vient de limiter notamment les revenus de la propriété immobilière, il convient, sous peine d'incohérence, que cette limite soit générale et non pas réservée à l'hypothèse étroite d'un nouveau bail de résidence principale conclu avec le même preneur. »

La modification proposée vaut aussi bien dans le cas où l'on poursuit l'objectif de la protection du locataire, puisque ce dernier ne sera réellement protégé que si le bailleur est empêché de conclure avec des tiers. »

Un autre membre dépose les sous-amendements suivants :

« 1. Au premier alinéa, supprimer les mots « dans le cas de baux relatifs au logement qui constitue la résidence principale du preneur ». »

2. Remplacer le second alinéa par ce qui suit :

« Lorsque des travaux d'amélioration ou de transformation augmentant la valeur de la jouissance ont été effectués à charge de celui qui donne l'immeuble ou une partie de celui-ci en jouissance et avec l'assentiment explicite de celui qui en obtient la jouissance, le juge de paix peut autoriser une augmentation du loyer en fonction de l'augmentation de la valeur réelle. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« In hoofddeorde zijn wij voorstander van een bepaling waardoor de huurprijs niet mag worden verhoogd i.g.v. verlenging, overdracht of vernieuwing tussen dezelfde of tussen nieuwe partijen van een huurovereenkomst. Daartoe dienden wij een amendement in bij artikel 2.

De Regering heeft nu een amendement ingediend om een artikel 3bis in te voegen, waarin bepaald wordt dat de huurprijs niet mag worden verhoogd, maar dan enkel indien een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder wordt afgesloten.

Ten eerste menen wij dat, vermits er een algemene matiging van de inkomens werd afgekondigd, de matiging van de huurprijzen ook algemeen moet zijn. Het toepassingsgebied van het voorgestelde artikel 3bis mag dus niet worden beperkt tot de woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen.

Indien men ons amendement niet zou aanvaarden, hebben wij nog twee opmerkingen. Vooreerst moet men in de Nederlandse tekst het woord « huurovereenkomsten » i.p.v. « huren » gebruiken. Vervolgens moet men beseffen dat de term « hoofdverblijfplaats » nergens algemeen gedefinieerd wordt. In artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald hoe aangetoond wordt dat een woning tot hoofdverblijfplaats dient, maar deze bepaling geldt enkel voor de toepassing van artikel 1752bis zelf. Men doet er dus veel beter aan het begrip « woonplaats » te gebruiken, dat gedefinieerd wordt door artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek. Blijft men het begrip « hoofdverblijfplaats » gebruiken, dan moet men dat begrip definiëren. Ofwel doet men dat in een afzonderlijk artikel, en geldt die definitie voor alle bepalingen i.v.m. huur van goederen, of i.v.m. huishuur. Ofwel moet men die definitie in elk artikel hernemen.

In de tweede alinea heeft men een bepaling uit de handelshuurwet overgenomen, die totaal vreemd is aan de huishuur, en die aan duidelijkheid veel te wensen overlaat. Bedoelt de Regering dat te allen tijde een herziening van de huurprijs kan worden gevraagd, of enkel wanneer een overeenkomst wordt vernieuwd? In de eerste veronderstelling verliest de overeenkomst, waarvan de huurprijs een wezenlijk bestanddeel is, al haar waarde: wat vandaag overeengekomen wordt, kan morgen eventueel door de vrederechter worden gewijzigd. In de tweede veronderstelling zijn de bepalingen van de tweede alinea ons helemaal niet meer duidelijk. De eerste alinea legt een maximumbedrag voor de huurprijs vast, en niets belet dus dat een veel lagere prijs wordt overeengekomen. Is het de bedoeling dat, op grond van de bepalingen van de tweede alinea, deze bewust overeengekomen prijs onmiddellijk opnieuw ter discussie kan worden gesteld voor de vrederechter, mits bewezen wordt dat de normale huurwaarde 10 pct. hoger of lager ligt dan het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2?

Alinea 2 laat dus aan duidelijkheid alles te wensen over, maar het is vooral ten gronde onaanvaardbaar. Waarom werd het percentage van 15 pct., dat als criterium wordt

Il est justifié comme suit :

« En principe, nous sommes partisans d'une disposition interdisant d'augmenter le loyer en cas de reconduction, de cession ou de renouvellement du bail entre les mêmes ou de nouvelles parties. C'est à cet effet que nous avons déposé un amendement à l'article 2.

Or, le Gouvernement vient de déposer un amendement tendant à insérer un article 3bis disposant que le loyer ne peut être augmenté qu'au cas où un nouveau contrat est conclu avec le même preneur.

Tout d'abord nous estimons que, puisque l'on a décrété une modération générale des revenus, la modération des loyers doit être générale, elle aussi. Dès lors, le champ d'application de l'article 3bis proposé ne peut être limité aux logements qui constituent la résidence principale du preneur.

Au cas où notre amendement ne serait pas adopté, nous aurions encore deux observations à faire. En premier lieu, dans le texte néerlandais, il faut remplacer le mot « huren » par le mot « huurovereenkomsten ». En second lieu, il y a lieu de se rendre compte que le terme « résidence principale » n'a nulle part de définition générale. Bien que l'article 1752bis du Code civil détermine la manière de démontrer qu'une habitation sert de résidence principale, cette disposition ne vaut que pour l'application de l'article 1752bis lui-même. On ferait donc beaucoup mieux d'employer la notion de domicile, qui est définie à l'article 102 du même Code. Si l'on continue à employer la notion de résidence principale, il s'impose de la définir. Ou bien on le fait dans un article distinct, et cette définition s'appliquera à toutes les dispositions relatives au louage de biens ou aux baux à loyer; ou bien il faut reprendre cette définition à chaque article.

Au second alinéa, l'on a repris une disposition de la loi sur les baux commerciaux, qui est totalement étrangère aux baux à loyer, et qui laisse beaucoup à désirer du point de vue de la clarté. Le Gouvernement veut-il dire qu'une révision du loyer peut être demandée en tout temps ou seulement lorsqu'un bail est renouvelé? Dans la première hypothèse, le contrat, dont le loyer est un élément essentiel, perd toute sa valeur: ce qui est convenu aujourd'hui peut éventuellement être modifié demain par le juge de paix. Dans la seconde hypothèse, les dispositions du deuxième alinéa perdent toute clarté pour nous. Le premier alinéa définit un montant maximum pour le loyer, et rien n'empêche donc de convenir d'un prix largement inférieur. A-t-on l'intention, en se fondant sur les dispositions du deuxième alinéa, de faire en sorte que ce prix convenu puisse être immédiatement remis en question devant le juge de paix, à charge d'établir que la valeur locative normale est supérieure ou inférieure de 10 p.c. au montant qui résulte des dispositions de l'article 2?

Si donc le deuxième alinéa laisse beaucoup à désirer du point de vue de la clarté, il est surtout inacceptable quant au fond. Pourquoi a-t-on changé ici en 10 p.c. le pourcentage

gebruikt in artikel 6 van de handelshuurwet, hier gewijzigd naar 10 pct. ? De Regering verantwoordt dat geenszins. Het verschil in huurwaarde kan bovendien het gevolg zijn van door de overheid uitgevoerde of door de overheid betaalde werken. De verhuurder krijgt de kans om een hogere huurprijs te vragen voor werken die door de overheid geheel of gedeeltelijk worden betaald, of zelfs voor werken die door de huurder werden uitgevoerd en gefinancierd ! Het enige wat de vrederechter mag beoordelen, is de normale huurwaarde van het goed. Door wie en met welk geld de waarde-stijging gerealiseerd werd, ontsnapt aan de beoordelingsbevoegdheid van de vrederechter. Het spreekt voor zich dat dit kan leiden tot zeer onrechtvaardige gevolgen.

Bovendien zijn de bepalingen van deze tweede alinea volledig tegenstrijdig met de filosofie van de stadskernvernieuwing, en met sommige wettelijke bepalingen in dit kader. Wanneer ongezonde huurwoningen worden gesaneerd en de overheid door openbare werken een stadswijk renoveert, dan is het de bedoeling dat dit ten gunste komt van de oorspronkelijke bewoners. Door de bepalingen van alinea 2 kan aan een huurder een gevoelig hogere huurprijs worden opgelegd, waardoor de minder-begoede wordt verdreven.

Om al die redenen stellen wij voor alinea 2 te vervangen door bepalingen waaruit duidelijk blijkt dat de vrederechter de huurprijs slechts kan verhogen wanneer er verbeteringswerken werden gedaan die door de verhuurder zelf werden gefinancierd. »

De Minister van Justitie wijst erop dat het bepaalde in het voorgestelde artikel 3bis het resultaat is van een compromis binnen de meerderheid; de bedoeling bestaat erin de tekst ervan te beperken tot de hoofdverblijfplaats en degene die in de hoofdverblijfplaats gevestigd is, een zekerheid te bieden.

Een ander lid doet opmerken dat ingevolge het feit dat de matiging beperkt wordt tot een huurovereenkomst met dezelfde huurder het effect van deze matiging volledig ontkracht wordt door de mogelijkheid voor de verhuurder om een nieuw huurcontract af te sluiten met een nieuwe huurder in welk geval deze matiging niet van toepassing is.

Een ander lid is van mening dat dit artikel geen enkele betekenis heeft. Inderdaad, een huurovereenkomst kan op verschillende manieren tot een einde komen. Ofwel krijgt de huurder een opzegging en dan is het artikel niet van toepassing. De huurovereenkomst kan ook beëindigen door het verstrijken van de datum in het contract bepaald. Deze huurovereenkomst neemt een einde tenzij tussen de partijen de wil bestaat deze verder te zetten met het gevolg dat de huurovereenkomst van bepaalde duur wordt omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur zodat de algemene bepaling betreffende de matiging van huurprijzen van toepassing is. Ook in deze hypothese is het nieuw artikel 3bis niet van toepassing.

Tenslotte kan er tussen de verhuurder en de huurder een conflict ontstaan met het gevolg dat de huurder vrijwillig het pand verlaat. Evenmin is die bepaling van toepassing. Bijge-

de 15 p.c. qui est retenu comme critère à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux ? Le Gouvernement n'en donne aucune justification. La différence de la valeur locative peut en outre résulter de travaux exécutés ou subventionnés par les pouvoirs publics. Le bailleur obtient la possibilité de demander un loyer supérieur pour des travaux qui ont été payés en tout ou en partie par les pouvoirs publics ou même pour des travaux qui ont été exécutés et financés par le preneur ! La seule chose que puisse apprécier le juge de paix est la valeur locative normale du bien. Il n'a pas le pouvoir d'apprécier par qui et à l'aide de quels fonds a été réalisée la plus-value de l'immeuble. Il va de soi que cela peut avoir des conséquences fort injustes.

De plus, les dispositions de ce second alinéa sont tout à fait contraires à la philosophie de la rénovation urbaine et à certaines dispositions légales prises dans ce cadre. Lorsque l'on assainit ou rénove des maisons de rapport insalubres et que les pouvoirs publics octroient des primes ou des subsides à cet effet, ou lorsque les pouvoirs publics rénovent un quartier urbain par des travaux publics, le but poursuivi est que cela profite aux habitants originels. Les dispositions du deuxième alinéa permettent d'imposer à un preneur un loyer sensiblement supérieur, ce qui expulse le moins bien nanti.

C'est pour toutes ces raisons que nous proposons de remplacer le deuxième alinéa par des dispositions d'où il résulte clairement que le juge de paix ne peut augmenter le loyer qu'en cas d'aménagements financés par le bailleur lui-même. »

Le Ministre de la Justice souligne que les dispositions de l'article 3bis proposé sont le résultat d'un compromis au sein de la majorité; le but est d'en limiter le texte à la résidence principale et de donner une garantie à l'occupant de celle-ci.

Un autre membre fait remarquer que, la modération étant limitée aux baux conclus avec le même locataire, l'effet de cette modération est annulé par la possibilité qu'a le bailleur de conclure un nouveau contrat avec un nouveau locataire, auquel cas la modération ne s'applique pas.

Un autre membre encore estime que cet article n'a aucun sens. En effet, un bail peut prendre fin de différentes manières. D'une part, le locataire peut recevoir son congé et, dans ce cas, l'article ne s'applique pas. Le bail peut également prendre fin par l'expiration du délai stipulé dans le contrat. Dans ce cas, le bail prend fin à moins que les parties n'aient la volonté de le reconduire, avec la conséquence que le bail à durée déterminée se trouve converti en un bail à durée indéterminée, de telle sorte que la disposition générale relative à la modération des loyers est applicable. Dans cette hypothèse également, le nouvel article 3bis ne joue pas.

Enfin, il peut y avoir conflit entre le bailleur et le locataire, avec la conséquence que le locataire quitte volontairement l'immeuble. Dans ce cas non plus, la disposition ne s'applique

volg, besluit het lid, zal het nieuw artikel 3bis nooit enige reële betekenis hebben.

Een lid antwoordt hierop dat de ware betekenis van de bepaling van het eerste lid erin bestaat te verhinderen dat door het geven van een opzegging gevolgd door het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst met dezelfde huurder, het doel van de matiging aldus zou worden omzeild. Wat meer bepaald het tweede lid van de voorgestelde tekst betreft, merkt hetzelfde lid op dat, wanneer in de loop van de huurovereenkomst de indexaanpassing regelmatig werd uitgevoerd, het vrij moeilijk zal zijn aan te tonen dat de normale huurwaarde met 10 pct. is gestegen.

Ter aanvulling merkt een ander lid op dat de bewijslast voor de stijging van 10 pct. van de huurwaarde ten laste ligt van de verhuurder; de toepassing van dit tweede lid zal daardoor in elk geval sterk worden bemoeilijkt.

Hierop wordt gerepliceerd dat dit tweede lid in feite geen zin heeft. Het blijkt duidelijk het karakter te dragen van een politiek compromis. Een eerste vraag kan worden gesteld waarom de stijging of de daling van de huurwaarde hier op 10 pct. wordt vastgesteld terwijl zulks in de handelshuur op 15 pct. is bepaald. Bovendien wordt voor de gelijkaardige bepaling in de handelshuurovereenkomst vereist dat de stijging of de daling van de huurwaarde moet veroorzaakt worden door nieuwe omstandigheden, een vereiste die in deze bepaling niet is voorzien. Wanneer de argumenten van vorige leden inderdaad juist zouden zijn, dan moet hieruit worden besloten dat het tweede lid van artikel 3bis geen enkele betekenis heeft en aldus kan worden geschrapt.

Een ander lid wenst te weten wat het juiste onderscheid is tussen enerzijds de huurprijs en anderzijds de huurwaarde, vermits die huurprijs niet noodzakelijk hoeft te beantwoorden aan de juiste huurwaarde en deze hoger of lager kan zijn vastgesteld.

De Minister merkt hier op dat er wel een duidelijk onderscheid is tussen de twee begrippen. De huurprijs wordt in principe vastgesteld door de partijen bij het afsluiten van de overeenkomst terwijl de huurwaarde meer wordt gedetermineerd door de evolutie op de markt van de onroerende goederen.

De Minister merkt op dat de eigenlijke betekenis van het tweede lid hierin bestaat, de huurprijs zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de huurwaarde.

Als vertrekpunt dient te worden genomen de basishuurprijs verhoogd met de opeenvolgende aanpassingen.

Hierbij aansluitend vraagt een lid zich af of het voor de duidelijkheid van de tekst niet verkieslijk is te bepalen dat de stijging of de daling van een nieuwe huurwaarde dient te zijn geschied tengevolge van nieuwe omstandigheden, zoals dit het geval is in de wet op de handelshuurovereenkomst.

Hiermede kan de Minister van Justitie zich niet akkoord verklaren, en brengt hij de genesis van het volledig artikel 3bis in herinnering. Ten einde de huurder te beschermen tegen een eventuele chantage vanwege de verhuurder heeft

pas. Dès lors, l'intervenant en conclut que le nouvel article 3bis n'aura jamais la moindre portée réelle.

Un membre réplique que la portée véritable de la disposition du premier alinéa consiste à empêcher que le but de la modération puisse être contourné au moyen d'un congé suivi de la conclusion d'un nouveau bail avec le même locataire. Quant au second alinéa du texte proposé, le même intervenant observe que si l'indexation a été appliquée régulièrement pendant la durée du bail, il sera plutôt difficile de prouver que la valeur locative normale a augmenté de 10 p.c.

A titre de complément, un autre membre fait observer que la charge de la preuve pour ce qui est de la hausse de 10 p.c. de la valeur locative incombe au bailleur; cela compliquera fortement, en tout cas, l'application de ce deuxième alinéa.

Il lui est répliqué que ce second alinéa n'a effectivement pas de sens. Il a manifestement le caractère d'un compromis politique. Une première question est de savoir pourquoi la hausse ou la baisse de la valeur locative est fixée ici à 10 p.c. alors qu'elle a été fixée à 15 p.c. pour les baux commerciaux. De plus, la disposition similaire en matière de baux commerciaux exige que la hausse ou la baisse de la valeur locative résulte de circonstances nouvelles, une condition qui n'est pas prévue par la disposition à l'examen. Si les arguments des membres précédents étaient effectivement exacts, il faudrait en conclure que le deuxième alinéa de l'article 3bis n'a pas de sens et peut donc être supprimé.

Un autre membre voudrait savoir quelle est la différence exacte entre, d'une part, le loyer et, d'autre part, la valeur locative, puisque ce loyer ne doit pas nécessairement correspondre à la valeur locative exacte et que celle-ci peut lui être supérieure ou inférieure.

Le Ministre répond qu'il y a une nette distinction entre les deux notions. Le montant du loyer est en principe fixé par les parties lors de la conclusion du bail, tandis que la valeur locative est davantage déterminée par l'évolution du marché immobilier.

Le Ministre fait remarquer que le but du deuxième alinéa est en réalité de faire correspondre le plus possible le prix du loyer à la valeur locative. Il y a lieu de prendre comme point de départ le loyer de base majoré des adaptations successives.

A ce propos, un membre se demande s'il ne serait pas préférable pour la clarté du texte de préciser que l'augmentation ou la diminution d'une nouvelle valeur locative doit résulter de circonstances nouvelles, comme c'est le cas dans la loi sur les baux commerciaux.

Le Ministre de la Justice ne peut marquer son accord sur ce point et il rappelle la genèse de tout l'article 3bis. C'est dans le but de protéger le locataire contre un chantage éventuel du bailleur que le premier alinéa de cet article

het eerste lid van dit artikel erin voorzien dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan het bedrag voortvloeiende uit de bepalingen van artikel 2.

Om anderzijds de verhuurder in de gelegenheid te stellen een herziening van de huurprijs te vragen, voor het geval dat de huurprijs lager zou liggen dan de normale huurwaarde, werd dit tweede lid toegevoegd. Daarenboven biedt dit tweede lid nog de mogelijkheid voor de huurder om in het gehuurde goed te blijven mits betaling van de normale huurprijs dan wanneer bij het ontbreken van dit tweede lid de verhuurder eenvoudig opzegging zou geven en met het oog op het bekomen van een normale huurprijs een nieuwe huurovereenkomst met een ander huurder zou sluiten.

Leden kunnen het met de uitleg van de Minister niet eens zijn. Vooraf wordt de vraag herhaald waarom in deze bepaling slechts 10 pct. wordt voorzien terwijl het verschil in de handelshuur op 15 pct. is vastgesteld.

Bovendien laat de tekst toe dat door de verbeteringswerken die door de huurder op zijn eigen kosten werden uitgevoerd, de stijging van de huurwaarde zou worden beïnvloed. Wil deze tekst aan zijn werkelijke bedoeling beantwoorden, dan moet, zoals is bepaald in de wet op de handelshuur, eveneens de vereiste worden ingeschreven dat de stijging van de huurwaarde het gevolg is van nieuwe omstandigheden. Bovendien kan deze tekst aanleiding geven tot een flagrant misbruik. Het kan gebeuren dat de verhuurder op een bepaald ogenblik akkoord was met de huurder geen verhoging van de huurprijs te vragen omdat de huurder zich ertoe had bereid verklaard op zijn kosten verbeteringen aan te brengen.

Deze verbeteringen kunnen tot gevolg hebben dat de huurwaarde met 10 pct. is gestegen, zodat de verhuurder niettemin de mogelijkheid zal hebben om een verzoek bij de vrederechter in te dienen met het oog op de toepassing van het bepaalde in het tweede lid.

Een ander lid merkt op dat deze discussie blijkbaar geen rekening houdt met de realiteit die zich de laatste jaren aftekent. In zeer vele gevallen stelt men inderdaad vast dat er een strekking is tot gevoelige daling van de huurprijzen.

Nadat een lid had gesuggereerd aan de tekst toe te voegen dat bij de bepaling van de verhoging van 10 pct. huurwaarde met de bovenbedoelde verbeteringswerken geen rekening mag worden gehouden, laat de Minister opmerken dat het opnemen ervan in de tekst overbodig is. Het is duidelijk dat de vrederechter bij het beoordelen van de werkelijkheid rekening zal houden met de billijkheidsmotieven. Een huurwaarde die zou gestegen zijn enkel en alleen dank zij de verbeteringswerken door de huurder op zijn kosten uitgevoerd, kan niet in rekening worden gebracht vermits zulks in strijd zou zijn met de billijkheid.

Alle leden verklaren zich met deze stelling akkoord.

Tenslotte wenst een lid nog te onderstrepen dat het bepaalde in het tweede lid een dubbele inhoud heeft. Het gaat

disposer que le loyer ne peut être supérieur au montant résultant des dispositions de l'article 2.

D'autre part, le deuxième alinéa a été ajouté afin de permettre au bailleur de demander une révision du loyer au cas où celui-ci serait inférieur à la valeur locative normale. En outre, ce deuxième alinéa offre encore au locataire la possibilité de continuer à occuper le bien moyennant paiement du loyer normal, alors qu'à défaut de ce deuxième alinéa, le bailleur pourrait tout simplement donner congé et conclure un nouveau bail avec un autre locataire dans le but d'obtenir un loyer normal.

Plusieurs membres ne sont pas d'accord avec l'explication du Ministre. Tout d'abord, on repose la question de savoir pourquoi cette disposition ne prévoit qu'un écart de 10 p.c. alors qu'il est fixé à 15 p.c. pour les baux commerciaux.

D'autre part, le texte permet que les travaux d'amélioration exécutés par le locataire à ses propres frais viennent influencer l'augmentation de la valeur locative. Pour que ce texte réponde à son objectif réel, il faut, comme le prévoit la loi sur les baux commerciaux, y inscrire la condition que l'augmentation de la valeur locative résulte de circonstances nouvelles. De plus, ce texte se prête à un abus flagrant. Il peut arriver qu'à un moment donné, le bailleur soit convenu avec le locataire de ne demander aucune augmentation du loyer parce que celui-ci s'était déclaré disposé à apporter des améliorations à ses frais.

Ces améliorations peuvent avoir pour effet que la valeur locative augmente de 10 p.c., de sorte que le bailleur aura tout de même la possibilité d'introduire une requête auprès du juge de paix en vue de l'application des dispositions de l'alinéa deux.

Un autre membre fait observer que cette discussion ne tient manifestement pas compte de la situation réelle des dernières années. Dans de très nombreux cas, on constate en effet que les loyers accusent une nette tendance à la baisse.

Un membre ayant suggéré d'ajouter au texte que lors de la fixation de l'augmentation de 10 p.c. de la valeur locative, il ne peut être tenu compte des travaux d'amélioration susvisés, le Ministre répond qu'il est inutile d'insérer une telle disposition dans le texte. Il est évident qu'en appréciant la situation effective, le juge de paix tiendra compte des motifs d'équité. Une valeur locative qui aurait augmenté du seul fait des travaux d'amélioration effectués à ses frais par le preneur ne pourra être prise en compte, étant donné que cela irait à l'encontre de l'équité.

Tous les membres marquent leur accord sur ce point de vue.

Enfin, un membre aimerait encore souligner que le deuxième alinéa présente deux aspects. Il ne s'agit pas seulement de

niet alleen om de mogelijkheid voor de verhuurder de herziening van de huurprijs te vragen ingeval de normale huurwaarde van het gehuurde goed 10 pct. hoger is dan de huurprijs doch de huurder kan eveneens een herziening vragen aan de vrederechter wanneer blijkt dat de huurwaarde 10 pct. lager ligt dan de huurprijs. Bij de beoordeling in deze laatste hypothese zal evenmin rekening worden gehouden met de verlaging van de huurwaarde die te wijten is aan de fout van de huurder.

Bovenvermelde amendementen op het eerste lid van artikel 3bis worden verworpen met 9 tegen 3 stemmen, bij 2 onthoudingen. Het eerste lid van dit artikel zoals voorgesteld door het regeringsamendement, wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.

Het amendement op het tweede lid van artikel 3bis wordt verworpen met 9 tegen 5 stemmen.

Het tweede lid van het regeringsamendement wordt aangenomen met 9 tegen 3 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 3bis voorgesteld door het regeringsamendement wordt aangenomen met 9 stemmen bij 5 onthoudingen.



Na deze bespreking dient een lid volgend amendement in :

« Een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende :

« Artikel 3bis. — § 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de verbintenissen, andere dan bedoeld onder artikel 1 en die, hetzij opgelegd, hetzij aangegaan bij overeenkomst, enige financiële verplichting afhankelijk stellen van de evolutie van het indexcijfer der kleinhandelsprijzen.

§ 2. Gedurende elk van de jaren 1985, 1986, 1987 worden de verplichtingen zoals bedoeld onder § 1, verminderd met twee ten honderd van het bedrag dat eisbaar wordt naar aanleiding van elke conventionele of gedwongen aanpassing. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Men heeft uit het oog verloren dat niet alleen de huurovereenkomsten maar ook de meest uiteenlopende financiële verplichtingen afhankelijk worden gesteld van de evolutie van het indexcijfer.

De bepaling van de onderhoudsverplichting is terzake alleen een specifiek voorbeeld.

Verplichtingen die, wat hun financiële weerslag betreft, afhankelijk zijn van de evolutie van de levensduurte, worden grievend wanneer blijkt dat precies de barometer van deze levensduurte (weze de index) wel stijgen blijft, doch de groei van de inkomsten wordt ongedaan gemaakt, afgeroomd of beknot. De wijziging van het indexcijfer als criterium om de eventuele groei van enige financiële verplichting uit te lokken, dient dus minstens gemilderd of bijgestuurd. »

De Minister antwoordt hierop dat dit amendement zijn plaats niet vindt in de filosofie van het ontwerp. Eigenlijk

la possibilité pour le bailleur de demander la révision du loyer au cas où la valeur locative normale de l'immeuble donné en location serait supérieure à 10 p.c. du loyer mais de permettre également au preneur de demander une révision au juge de paix, lorsqu'il s'avère que cette valeur locative est inférieure de 10 p.c. au loyer. Lors de l'appréciation de cette valeur dans cette dernière hypothèse, il ne sera pas davantage tenu compte de la diminution de la valeur locative, si celle-ci est imputable au preneur.

Les amendements précités déposés au premier alinéa de l'article 3bis sont rejetés par 9 voix contre 3 et 2 abstentions. Le premier alinéa de cet article, tel qu'il est proposé par l'amendement gouvernemental, est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

L'amendement déposé au deuxième alinéa de l'article 3bis est rejeté par 9 voix contre 5.

Le deuxième alinéa de l'amendement gouvernemental est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'article 3bis proposé par l'amendement gouvernemental est adopté par 9 voix et 5 abstentions.



A l'issue de cette discussion, un membre dépose l'amendement suivant :

« Insérer un article 3bis (nouveau), rédigé comme suit :

« Article 3bis. — § 1^{er}. Le présent chapitre s'applique aux engagements, autres que ceux visés à l'article 1^{er}, qui, imposés ou conventionnels, font dépendre une obligation financière quelconque de l'évolution de l'indice des prix de détail.

§ 2. Pendant chacune des années 1985, 1986 et 1987, les obligations visées au § 1^{er} sont diminuées de 2 p.c. du montant exigible résultant de toute adaptation conventionnelle ou imposée. »

Il est justifié comme suit :

« On a perdu de vue que non seulement les baux à loyer mais encore les obligations financières les plus diverses sont fonction de l'évolution de l'index.

La fixation de l'obligation alimentaire n'est en l'occurrence qu'un exemple spécifique.

En ce qui concerne leur impact financier, ces obligations rendues tributaires de l'évolution du coût de la vie commencent à peser lorsqu'il s'avère que le baromètre de ce coût (à savoir l'index) continue à augmenter alors que la croissance des revenus est neutralisée ou réduite. L'utilisation de l'évolution de l'indice comme critère d'augmentation d'une quelconque obligation financière doit donc à tout le moins être atténuée ou adaptée. »

Le Ministre répond que cet amendement n'a pas sa place dans la philosophie du projet. En fait, le but recherché par

komt de bedoeling erop neer niet zozeer een matiging van de inflatie na te streven, doch wel een matiging van de inkomens.

De Minister is van mening dat er geen aanleiding toe bestaat om een bijkomende matiging in te voeren.

De indiener wijst op de vaak moeilijke omstandigheden waarin bejaarden zich bevinden en die wonen in service-flats waarvan de prijs is afgestemd op het indexcijfer.

Wanneer men verder gaat met het manipuleren van de index, verminderen de inkomsten van deze personen op een gevoelige wijze, zodanig dat uit een ontstane prijsverhoging waaraan de indiener een beperking wenst op te leggen, onrechtvaardige toestanden voortvloeien.

Hierop laat de Minister opmerken dat de problematiek die door het lid opgeworpen wordt, een veel ruimere betekenis heeft. Dezelfde moeilijkheden doen zich voor in verband met alimentatiegelden. Het is duidelijk dat deze ganse problematiek moet onderzocht worden en de Minister verklaart dat dit probleem aan de Ministerraad zal voorgelegd worden.

Een lid sluit hierbij aan en verklaart dat de toestand nog erger is met betrekking tot de alimentatiegelden die dienen betaald te worden na echtscheiding bij onderlinge toestemming, vermits deze niet kunnen gewijzigd worden ook niet wanneer de schuldenaar van alimentatiegelden ingevolge de matiging, in feite aan inkomsten verliest.

Het amendement wordt verworpen met 9 tegen 4 stemmen.

HOOFDSTUK *Ibis*

Bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen

Ter aanvulling van het ontwerp diende de Regering een reeks amendementen in waarbij werd voorgesteld vijf nieuwe artikelen toe te voegen die meer bepaald het gemeen recht inzake huur van onroerende goederen betreffen. Tengevolge hiervan hebben enkele leden eveneens amendementen ingediend met dezelfde bedoeling doch uiteraard met een andere strekking.

Tenslotte hebben nog andere leden een viertal amendementen ingediend die rechtstreeks gericht waren op een wijziging van de door de Regering ingediende amendementen.

Aldus werd de Commissie geconfronteerd met drie reeksen van amendementen, een eerste reeks zijnde deze voorgesteld door de Regering, een tweede reeks zijnde de amendementen die een alternatieve oplossing voorstellen en een derde reeks die rechtstreeks verband houden met de regerings-amendementen.

Vermits de eerste twee reeksen van amendementen een coherent geheel uitmaken heeft de verslaggever gemeend, met het oog op de duidelijkheid, deze globaal hierin op te nemen.

le projet n'est pas tellement la modération de l'inflation, mais la modération des revenus.

Le Ministre estime qu'il n'y a pas de raison d'instaurer une modération supplémentaire.

L'auteur attire l'attention sur les conditions souvent difficiles dans lesquelles se trouvent les personnes âgées qui habitent dans des « appartements-service » dont le prix est indexé.

Si l'on continue à manipuler l'index, les revenus de ces personnes diminueront sensiblement, de sorte que les majorations de prix que l'auteur a l'intention de limiter déboucheront sur des situations inévitables.

Le Ministre répond que les problèmes soulevés par l'intervenant doivent être abordés dans un contexte beaucoup plus large. Les mêmes difficultés se présentent en relation avec les pensions alimentaires. Il est clair que tous ces problèmes doivent être examinés et le Ministre déclare qu'il les soumettra au Conseil des Ministres.

Un membre partage ce point de vue et déclare que la situation est encore plus grave en ce qui concerne les pensions alimentaires à payer à la suite d'un divorce par consentement mutuel, étant donné que celles-ci ne peuvent pas être modifiées, même lorsque le débiteur de la pension voit ses revenus diminuer par suite de la modération.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 4.

CHAPITRE *Ibis*

Dispositions relatives aux contrats de louage de biens immeubles

Pour compléter le projet, le Gouvernement a déposé une série d'amendements visant à insérer cinq articles nouveaux concernant plus précisément le droit commun en matière de louage de biens immeubles. A la suite de cela, quelques membres ont également déposé des amendements ayant le même objet mais une portée évidemment différente.

Enfin, d'autres membres ont déposé quatre amendements visant directement à modifier les amendements gouvernementaux.

La Commission s'est ainsi trouvée face à trois séries d'amendements, à savoir les amendements gouvernementaux, les amendements prévoyant une solution de rechange et les amendements qui concernent directement les amendements gouvernementaux.

Comme les deux premières séries d'amendements constituent un tout cohérent, le rapporteur a estimé que, pour la clarté, il était préférable de les reprendre globalement ici.

De overige amendementen zullen worden besproken bij het desbetreffende artikel dat zij willen wijzigen.

Regeringsamendementen

« Een hoofdstuk Ibis, luidend als volgt, invoegen :

Hoofdstuk Ibis

Bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen

ART. 3ter

Een als volgt luidend artikel 1758bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1758bis. — § 1. Indien er geen bepaalde tijd is overeengekomen voor de huur van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan de ene partij de andere niet opzeggen dan met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden indien de opzegging wordt gegeven door de verhuurder en van ten minste drie maanden indien de opzegging wordt gegeven door de huurder.

§ 2. Indien de opzeggingstermijn korter is dan deze bepaald bij paragraaf 1 wordt hij verlengd ongeacht de contractuele bepalingen. »

ART. 3quater

Een als volgt luidend artikel 1758ter wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Art. 1758ter. — § 1. Indien een duur van drie maanden tot één jaar is overeengekomen voor de huur van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, eindigt zij slechts wanneer de ene partij aan de andere opzegt één maand vóór het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gegeven overeenkomstig paragraaf 1 wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijk bepaalde tijd ongeacht de contractuele bepalingen. »

ART. 3quinquies

In artikel 1759 van hetzelfde Wetboek, waarvan de bestaande tekst § 1 zal vormen, wordt een § 2 ingevoegd, luidend als volgt :

« § 2. Indien het een woning betreft die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt de huurder geacht ze te blijven bewonen voor onbepaalde tijd en kan de opzegging slechts worden gegeven overeenkomstig artikel 1758bis. »

ART. 3sexies

In artikel 1759bis van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

Il sera question des autres amendements à l'article dont ils visent la modification.

Amendements gouvernementaux

« Insérer un chapitre Ibis, rédigé comme suit :

Chapitre Ibis

Dispositions relatives aux contrats de louage de biens immeubles

ART. 3ter

Un article 1758bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Article 1758bis. — § 1^{er}. S'il n'a pas été fixé de terme au bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant un délai d'au moins six mois si le congé est donné par le bailleur et d'au moins trois mois si le congé est donné par le preneur.

§ 2. Si un délai de congé inférieur à celui prévu au paragraphe 1^{er} est donné, il sera prolongé quelles que soient les dispositions contractuelles. »

ART. 3quater

Un article 1758ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 1758ter. — § 1^{er}. Si une durée de trois mois à un an a été fixée au bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur, il ne prend fin que si l'une des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au paragraphe 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle initialement prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles. »

ART. 3quinquies

A l'article 1759 du même Code dont le texte actuel formera le § 1^{er}, il est ajouté un § 2, rédigé comme suit :

« § 2. S'il s'agit d'un logement qui constitue la résidence principale du preneur, le preneur sera censé l'occuper pour une durée indéterminée et le congé ne pourra être donné que conformément à l'article 1758bis. »

ART. 3sexies

A l'article 1759bis du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid ingevoegd :

« Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, ten laatste één maand vóór de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief. »;

2° het artikel wordt aangevuld met het volgende lid :

« De verlenging kan niet worden gevraagd aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het goed, noch aan de rechtverkrijgenden in geval van overlijden. »

ART. 3septies

§ 1. Artikel 1758bis is niet van toepassing op de huurovereenkomst verlengd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen indien de opzegging werd gegeven vóór 1 november 1984.

§ 2. Artikel 1758ter is niet van toepassing op de huurovereenkomsten verlengd overeenkomstig de bepalingen van voormelde wet van 29 december 1983 noch op de huurovereenkomsten die vervallen vóór 1 maart 1985. »

Verantwoording

« Met de bepalingen voorgesteld in het nieuwe hoofdstuk Ibis wenst de Regering een zekere uniformering door te voeren in de wijze van opzegging en beëindiging van de huurovereenkomsten die de hoofdverblijfplaats van de huurder betreffen.

Artikel 1758bis voorziet in een eenvormige wijze van opzegging van de huurovereenkomsten van onbepaalde duur : zes maanden voor een opzegging door de verhuurder, drie maanden indien de huurder opzegt. Opzeggingen waarbij deze regeling niet wordt geëerbiedigd zijn niet nietig, doch de termijnen zullen worden verlengd.

Artikel 1758ter betreft korte huren voor een bepaalde tijd. De partij die de huur wil beëindigen zal, om de stilzwijgende wederinhuring te beletten, één maand vooraf moeten opzeggen. Dit artikel wijkt dus af van de regel van artikel 1737 B.W. dat een huur van bepaalde tijd automatisch eindigt op de vervaldag zonder dat een opzegging is vereist. Stilzwijgende wederinhuring geschiedt voor deze overeenkomsten voor een termijn gelijk aan de oorspronkelijke duur. Dit dient dus te worden onderscheiden van het artikel 1759 B.W.

De nieuwe paragraaf 2 van artikel 1759 is een louter technische aanpassing. Vermits men de gebruiken afschaft is het noodzakelijk dit artikel aan te vullen.

De wijzigingen in artikel 1759bis hebben tot doel praktische moeilijkheden op te vangen. Het komt immers voor dat de verhuurder reeds onderhandelingen heeft aangevat over een nieuwe verhuring of een eventuele verkoop van het goed, of zelfs een nieuwe huur heeft afgesloten vóór het einde van de huur of de opzegperiode. Daarom is het aangewezen

1° l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas premier et second :

« A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail. »;

2° l'article est complété par l'alinéa suivant :

« La prorogation ne peut pas être demandée au nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni aux ayants droit en cas de décès. »

ART. 3septies

§ 1^{er}. L'article 1758bis ne s'applique pas aux baux prorogés en vertu des dispositions de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles si le congé a été donné avant le 1^{er} novembre 1984.

§ 2. L'article 1758ter ne s'applique pas aux baux prorogés en vertu des dispositions de la loi précitée du 29 décembre 1983 ni aux baux qui viennent à échéance avant le 1^{er} mars 1985. »

Justification

« Par les dispositions proposées dans le nouveau chapitre Ibis le Gouvernement veut, en quelque sorte, uniformiser la façon de donner congé et de mettre fin aux baux qui concernent la résidence principale du preneur.

L'article 1758bis prévoit, pour les baux à durée indéterminée, une façon uniforme de donner congé : six mois lorsque le congé est donné par le bailleur, trois mois lorsque le preneur donne congé. Les congés donnés en violation de ces mesures ne sont pas nuls, mais les délais seront prorogés.

L'article 1758ter vise les baux courts à durée déterminée. La partie qui veut mettre fin au bail devra, pour empêcher une tacite reconduction, donner congé un mois avant le terme. Cet article déroge donc à la règle prévue par l'article 1737 C.C. suivant laquelle un bail à durée déterminée prend fin automatiquement à l'échéance sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Pour ces baux la tacite reconduction a lieu pour une durée égale au terme initialement prévu. Cette solution est donc différente de celle prévue à l'article 1759 C.C.

Le nouveau paragraphe 2 de l'article 1759 contient une adaptation de nature purement technique. Comme les usages des lieux ont été supprimés, il y a lieu de compléter cet article.

Les modifications apportées à l'article 1759bis visent à surmonter quelques difficultés pratiques. En effet, il arrive que le bailleur ait déjà entamé des négociations concernant une nouvelle location ou une vente éventuelle, ou même qu'il ait déjà conclu un nouveau bail avant l'échéance du contrat ou la fin du délai de congé. C'est la raison pour

dat de huurder op tijd zijn verhuurder op de hoogte brengt van een aanvraag om verlenging. Hij moet zijn aanvraag verzenden twee maanden vóór het verstrijken van de huur, dat wil zeggen twee maanden vóór de vervaldag in geval van een huur voor een bepaalde tijd en, voor de huurovereenkomsten van onbepaalde duur, twee maanden vóór het einde van de opzegtermijn.

Het amendement voorziet tenslotte in enkele overgangsbepalingen die de toepassing van de nieuwe wet op de bestaande overeenkomsten regelen. »

Tweede reeks amendementen

« A. In eerste orde

De artikelen 3ter en 3quater vervangen door de hiernavolgende nieuwe artikelen, en de artikelen 3quinquies tot 3septies schrappen.

Artikel 3ter

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, met de hierna volgende bepalingen :

« Artikel 1758. — § 1. De duur van de huur van een woning die de huurder tot woonplaats dient, is onbepaald. De duur van de aangeane onderhuur mag nooit langer zijn dan die van de hoofdhuur.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen, ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden van tevoren opzegt en mits hij het voornemen heeft, en daarvan kennis geeft, de woning persoonlijk of effectief te betrekken, of ze op die wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, of door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, diens aangenomen kinderen, diens bloedverwanten in opgaande lijn.

§ 4. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt en mits hij daarbij kennis geeft van zijn wil om de woning, of het gedeelte ervan dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Onder wederopbouw wordt verstaan elke verbouwing, voorafgegaan door een afbraak, die de ruwbouw van de lokalen raakt en waarvan de kosten drie jaar de op dat ogenblik verschuldigde huur te boven gaan. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning.

§ 5. De bepalingen van de §§ 1, 3 en 4 zijn niet van toepassing, wanneer de verhuurde woning of gedeelte ervan te algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

laquelle il est opportun que le preneur mette son bailleur au courant en temps utile d'une demande de prorogation. Il doit envoyer sa demande deux mois avant l'expiration du bail, c'est-à-dire deux mois avant la date d'échéance en cas de bail à durée déterminée ou pour les baux à durée indéterminée, deux mois avant la fin du délai de congé.

Enfin, l'amendement prévoit quelques mesures transitoires qui règlent l'application de la nouvelle loi aux baux en cours. »

Deuxième série d'amendements

« A. En ordre principal

Remplacer les articles 3ter et 3quater par les dispositions suivantes et supprimer les articles 3quinquies à 3septies.

Article 3ter

L'article 1758 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1758. — § 1^{er}. La durée d'un bail à loyer relatif à un logement constituant le domicile du preneur est indéterminée. La durée des sous-locations ne peut jamais excéder celle du bail principal.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours au plus tôt à la fin de la première année de location, moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à la fin de chaque année, moyennant un préavis de trois mois et à la condition qu'il ait l'intention, et la notifie, d'occuper personnellement et effectivement le logement ou de le laisser occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, ou par son conjoint, ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants.

§ 4. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à la fin de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois et à la condition qu'il notifie sa volonté de reconstruire le logement ou la partie occupée par le preneur. Par reconstruction, il faut entendre toute transformation précédée d'une démolition, qui toutes deux touchent le gros œuvre des locaux et dont le coût est supérieur à trois années du loyer dû à ce moment-là. La volonté du bailleur ressort de la communication au preneur d'une copie du permis de bâtir délivré au propriétaire.

§ 5. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3 et 4 ne sont pas applicables lorsque le logement loué ou une partie de celui-ci est exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verzorgingsdoeleinden opgerichte VZW's, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken te algemeen nutte of door de overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid of in het kader van het beleid gericht op stadsvernieuwing.

§ 6. Indien de verhuurder binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het in §§ 3 en 4 bedoelde voornemen waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan één jaar van de op dat ogenblik verschuldigde huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

De huurder heeft ook recht op dergelijke vergoeding indien de verhuurder het in § 3 bedoelde voornemen, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, niet gedurende ten minste twee jaar ten uitvoer brengt.

§ 7. De opzegging gebeurt bij ter post aangetekende brief of bij deurwaarderexploit. In geval van onderhuur bezorgt de hoofdhuurder binnen de acht dagen na de ontvangst van de opzegging, bij ter post aangetekende brief of bij deurwaarderexploit, daarvan een afschrift aan de onderhuurder.

§ 8. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen die in strijd zijn met de bepalingen van de §§ 1 tot 7, zijn van rechtswege nietig, tenzij ze in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen.

§ 9. Dit artikel is niet van toepassing op :

1. de huurovereenkomsten betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren;
2. de woningen die toebehoren aan de Centrale Dienst voor Sociale en Culturele Actie ten behoeve van de leden van de militaire gemeenschap.

ART. 3quater

De artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven. »

Verantwoording

« Niettegenstaande alle beloften, bevatten de amendementen van de Regering geen enkele bepaling over woonzekerheid. Dit is nochtans het cruciale punt in de huurwetgeving. Daarom hernemen we hier als subamendement onze voorstellen om alle huurovereenkomsten van onbepaalde duur te maken. Daarin worden meteen de opzegtermijnen uniform geregeld, zodat de bepalingen van de artikelen 3ter, 3quater en 3quinquies, voorgesteld door de Regering, overbodig worden.

De plus, elles ne peuvent faire obstacle au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de soins d'affecter des immeubles qui leur appartiennent à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'utilité publique ou estimés indispensables par les pouvoirs publics dans l'intérêt de la sécurité ou de la santé publique ou dans le cadre d'une politique axée sur la rénovation urbaine.

§ 6. Si, dans les six mois du départ du preneur, le bailleur, sans pouvoir alléguer de motif sérieux, n'a pas mis à exécution l'intention visée aux §§ 3 et 4 qui a motivé le congé donné, le preneur a droit à une indemnité égale à une année du loyer dû à ce moment-là, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour le dédommager complètement du préjudice subi.

Le preneur a également droit à pareille indemnité si, sans pouvoir alléguer de raison sérieuse, le bailleur ne met pas à exécution pendant deux ans au moins l'intention visée au § 3.

§ 7. 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 à la poste ou par exploit d'huissier.

§ 8. Les clauses contractuelles contraires aux dispositions des §§ 1^{er} à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles ont été convenues dans l'intérêt du preneur.

§ 9. Le présent article ne s'applique pas :

1. aux baux relatifs aux logements appartenant à la Société nationale du logement ou aux sociétés agréées par elle;
2. aux baux relatifs aux logements appartenant à l'Office central d'action sociale et culturelle au profit des membres de la communauté militaire.

ART. 3quater

Les articles 1759, 1761 et 1762 du Code civil sont abrogés. »

Justification

« En dépit de toutes les promesses, les amendements du Gouvernement ne comportent aucune disposition sur la sécurité en matière de logement. Il s'agit pourtant du point crucial de la législation sur les loyers. Aussi reprenons-nous ici à titre de sous-amendement nos propositions visant à donner à tous les baux une durée indéterminée. Les délais de préavis y sont fixés de manière uniforme, de telle sorte que les dispositions des articles 3ter, 3quater et 3quinquies, proposés par le Gouvernement, deviennent superflues.

Deze nieuwe regeling over de duur van de huur kan op 1 januari 1985 onmiddellijk ingaan, zodat artikel 3septies kan worden geschrapt. Artikel 3sexies moet worden geschrapt omdat het de bepalingen van de zgn. « sociale clause » ondergraaft.

Met dit nieuw voorgestelde artikel willen wij woonzekerheid voor de huurder waarborgen, en het de verhuurders mogelijk maken de huurovereenkomst te beëindigen als zij daartoe een gegronde reden hebben.

Het is goed hier te vermelden dat deze regeling geldt voor alle woningen, waar de bewoner zijn woonplaats heeft gekozen. Wettelijk kan men slechts één woonplaats hebben. De inschrijving in het bevolkingsregister bewijst op zichzelf niet de werkelijkheid van de woonplaats: waar de woonplaats zich bevindt is een feitenkwestie, waarover de feitenrechter moet oordelen.

De duur van elke woonhuur is onbepaald. Dat is ook zo voor onderhuur, maar die mag nooit langer duren dan de hoofdhuur. De huurder kan de huur ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar opzeggen, mits een vooropzegging van drie maanden.

In de dagelijkse praktijk zijn er vele redenen waarom de bewoner van een woning daar vrij plots moet verhuizen: het overlijden van de langstlevende, de gedwongen verhuis omwille van beroepsredenen, het kunnen betrekken van een sociale woning, en zo meer. Dit ogenblik van verhuizen valt niet altijd samen met het einde van het huurjaar. Zo komen in heel wat gevallen de huurders in moeilijkheden, als de datum waartegen kan opgezegd worden noodzakelijk de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet zijn. Heel wat huurders moeten dan gedurende verschillende maanden twee huurprijzen betalen.

Anderzijds is het evident dat de eigenaar de zekerheid moet hebben dat hij niet om de zes maanden een nieuwe huurder moet zoeken. Aan de verhuurder moet gegarandeerd worden dat zijn woning gedurende ten minste één jaar verhuurd is. Bovendien moet de verhuurder steeds over een voldoende lange termijn beschikken om zijn woning opnieuw te verhuren.

Beide belangen kunnen best verzoend worden door te voorzien dat de huurder gedurende minstens één jaar moet huren. Ten vroegste op het einde van het eerste huurjaar, en van dan af op elk ogenblik, vanzelfsprekend op de eerste of de vijftiende van de maand, kan de huurder de woning verlaten. Hij moet daarvoor wel drie maanden op voorhand opzeggen.

De verhuurder kan de huurder slechts opzeggen omwille van wettelijk omschreven redenen. Die zijn vermeld in de §§ 3 en 4. Ze lijken ons de enige redenen die voldoende ernstig zijn om in te gaan tegen de woonzekerheid van de huurder.

Cette nouvelle réglementation de la durée du bail peut prendre effet dès le 1^{er} janvier 1985 et l'article 3septies peut donc être supprimé. L'article 3sexies doit être supprimé parce qu'il compromet les dispositions de ce qu'il est convenu d'appeler la clause sociale.

Le nouvel article proposé vise à garantir la sécurité de logement aux locataires et à permettre aux propriétaires de mettre fin au bail lorsqu'ils ont une raison valable de le faire.

Il est peut-être utile de préciser que cette réglementation s'applique à tous les logements qui servent de domicile à leurs occupants. Selon la loi, chaque personne ne peut avoir qu'un seul domicile légal. L'inscription au registre de population ne prouve pas en soi que l'intéressé a vraiment élu domicile à l'adresse indiquée: la question du lieu du domicile est une question de fait qui doit être tranchée par le juge du fond.

Tout bail à loyer est conclu pour une durée indéterminée. C'est le cas aussi en matière de sous-location, mais la durée de celle-ci ne peut jamais dépasser celle du bail principal. Le preneur peut mettre fin au bail au plus tôt à la fin de chaque année de location, moyennant un préavis de trois mois.

Dans la pratique quotidienne, les raisons pour lesquelles le locataire d'un logement peut être amené à déménager assez subitement sont multiples: le décès du survivant, le déménagement forcé pour des raisons professionnelles, la possibilité d'occuper un logement social, etc. Le moment du déménagement ne correspond pas toujours à celui de l'expiration d'une année de location. C'est ainsi que, dans bien des cas, les preneurs se trouvent dans une situation difficile lorsqu'ils ne peuvent résilier le bail qu'au jour anniversaire de l'entrée en vigueur de celui-ci. Bien des preneurs doivent alors payer deux loyers pendant plusieurs mois.

D'autre part, il est évident que le propriétaire doit être sûr de ne pas devoir chercher un nouveau locataire tous les six mois. Le bailleur doit avoir la garantie que son logement sera loué au moins un an. Il doit en outre toujours disposer d'un délai suffisant pour pouvoir relouer son logement.

La meilleure façon de concilier les intérêts des deux parties est de prévoir que le preneur doit prendre le logement en location pour un an au moins. C'est à la fin de la première année de location au plus tôt que le preneur peut quitter le logement; ensuite, il le peut à tout moment, c'est-à-dire évidemment le premier ou le quinze de chaque mois. Il ne peut toutefois le faire que moyennant un préavis de trois mois.

Le bailleur ne peut donner congé au preneur que pour des raisons déterminées par la loi. Ces raisons sont énumérées aux §§ 3 et 4 de l'article. A notre avis, ce sont les seules raisons qui puissent justifier une dérogation au principe de la sécurité de logement.

Paragraaf 3 voorziet voor de verhuurder in de mogelijkheid, telkens op het einde van huurjaar, om de huurder op te zeggen indien hijzelf of zijn naaste familie de woning wil betrekken.

Paragraaf 4 laat de verhuurder toe, telkens op het einde van een driejarige periode, de huurder op te zeggen indien hij van plan is de woning te herbouwen. Dat hij het ernstig meent moet blijken uit de mededeling van een kopie van de bouwvergunning. Het moet hierbij gaan om wederopbouw, d.w.z. een verbouwing die voorafgegaan wordt door een afbraak. Zowel de afbraak als de verbouwing moeten raken aan de ruwbouw van de woning, en de kosten ervan moeten minstens drie jaar huur bedragen.

Enkel om deze door de wet voorziene redenen, die hierboven beschreven worden, kan een lopende huurovereenkomst beëindigd worden. Het spreekt voor zich dat een lopende huur ook kan beëindigd worden, indien één van de partijen haar plichten niet nakomt. Dat moet hier echter niet expliciet vermeld worden voor woonhuur, vermits artikel 1184 dit duidelijk bepaalt voor alle contracten.

Als één van beide partijen haar verbintenissen niet nakomt, is het contract niet automatisch ontbonden, maar kan de andere partij ofwel de uitvoering ofwel de ontbinding van de overeenkomst vragen. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden: de rechter gaat na of de aangevoerde tekortkoming ernstig genoeg is om de gevorderde ontbinding uit te spreken (Cass. 9 juni 1961, R.W. 1961-1962; Cass. 9 september 1965, R.W. 1967-1968, 791). Het automatisch ontbindend beding wordt voor niet-geschreven gehouden (zie artikel 1762bis B.W.).

Paragraaf 5 bepaalt dat het principe van de onbepaalde duur (§ 1) en de opzeggingsbeperkingen (§§ 3 en 4) de overheid niet mogen hinderen in haar beleid op het gebied van infrastructuurwerken, van het bestemmen van gebouwen tot algemeen nut, van het vrijwaren van de openbare veiligheid en gezondheid, van stadsvernieuwing.

Paragraaf 6 stelt sancties voor het geval een verhuurder één van de in §§ 3 en 4 opgesomde voornemens aanwendt om zijn huurder op te zeggen en nalaat die voornemens ook werkelijk uit te voeren. De huurder heeft dan recht op een forfaitaire vergoeding van één jaar huur, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schadeloos te stellen. Als de verhuurder echter een ernstige reden geeft waarom hij zijn voornemen niet heeft kunnen waarmaken, moet hij geen vergoeding betalen.

De opzegging zal steeds moeten gebeuren per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. In geval van onderhuur moet de hoofdhuurder, binnen de acht dagen nadat hij de opzegging heeft gekregen, een kopie daarvan bezorgen aan de onderhuurder.

Dit artikel is van dwingend recht, tenzij in het voordeel van de huurder wordt afgeweken.

Le § 3 de l'article 3 donne la possibilité au bailleur de donner congé au preneur à la fin de chaque année de location, à la condition qu'il déclare vouloir occuper lui-même le logement ou le laisser occuper par sa proche famille.

Le § 4 de ce même article permet au bailleur de donner congé au preneur à l'expiration de chaque triennat s'il envisage de reconstruire le logement. Le bailleur doit prouver le sérieux de ses intentions en communiquant au preneur une copie du permis de bâtir. Il faut que les travaux en question soient effectivement des travaux de reconstruction, c'est-à-dire que la transformation doit être précédée d'une démolition. La démolition et la transformation doivent toucher le gros œuvre de l'habitation et leur coût doit être égal à trois années de loyer au moins.

Les raisons définies par la loi et décrites ci-dessus sont les seules pour lesquelles il puisse être mis fin à un bail en cours. Il va de soi qu'un bail en cours peut également être résilié si l'une des parties ne remplit pas ses obligations. Il n'est toutefois pas nécessaire de le spécifier expressément ici en ce qui concerne les baux à loyer, puisque l'article 1184 le prévoit clairement pour l'ensemble des contrats.

Si l'une des parties ne respecte pas ses obligations, le bail n'est pas résilié de plein droit, mais l'autre partie peut réclamer soit l'exécution de ses obligations, soit la résiliation du bail. La résiliation doit être demandée au juge, qui examine si la faute alléguée est suffisamment grave pour qu'il prononce la résiliation (Cass. 9 juin 1961, R. W. 1961-1962; Cass. 9 septembre 1965, R. W. 1967-1968, 791). La clause résolutoire automatique est réputée non écrite (cf. article 1762bis, Code civil).

Le § 5 de l'article 3 prévoit que le principe selon lequel tout bail est conclu pour une durée indéterminée (§ 1^{er}) ainsi que les restrictions en matière de congé (§§ 3 et 4) ne peuvent pas entraver la politique des pouvoirs publics en matière de travaux d'infrastructure, d'affectation de bâtiments à des fins d'utilité publique, de sauvegarde de la sécurité et de la santé publiques et de rénovation urbaine.

Le § 6 de l'article 3 prévoit des sanctions pour le cas où le bailleur aurait donné congé au preneur en alléguant une des intentions citées aux §§ 3 et 4 mais n'aurait pas réalisé effectivement cette intention. En l'occurrence, le preneur a droit à une indemnité forfaitaire égale à un an de loyer, éventuellement majorée d'une somme suffisante pour le dédommager complètement. Toutefois, si le bailleur prouve qu'un motif sérieux l'a empêché de réaliser son intention, il ne devra verser aucune indemnité.

Le congé doit toujours être signifié par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier. En cas de sous-location, le locataire principal doit, dans les huit jours de la réception du préavis, en transmettre une copie au sous-locataire.

L'article 3 est impératif, à moins qu'il n'y soit dérogé en faveur du preneur.

Als dit nieuw voorgestelde artikel aanvaard wordt, dan moeten de artikelen 1759, 1761 en 1762 van het Burgerlijk Wetboek logischerwijze vervallen. »

« B. In tweede orde

De artikelen 3ter, 3 quater en 3 quinquies vervangen door de hierna volgende nieuwe artikelen, en de artikelen 3sexies en 3septies schrappen.

ART. 3ter

Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1758. — § 1. Onder voorbehoud van wat bepaald is in artikel 1759, wordt elke huurovereenkomst met betrekking tot een woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur.

De bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder wordt aangetoond hetzij door de huurovereenkomst zelf, hetzij overeenkomstig de bepalingen van artikel 1752bis, vijfde lid.

Deze bepaling geldt ook voor de onderverhuuring.

§ 2. De huurder kan de lopende huur beëindigen mits hij drie maanden van tevoren opzegt.

§ 3. De verhuurder kan de lopende huur beëindigen mits hij daartoe één van de volgende motieven inroept :

a) elke ongeoorloofde handeling van de huurder welke, objectief gezien, de voortzetting van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder onmogelijk maakt;

b) het door de verhuurder te kennen gegeven voornemen om het verhuurde goed strikt persoonlijk en effectief te betrekken of het op die wijze laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot de tweede graad;

c) de wil van de verhuurder om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat de huurder bewoont weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing waarvan de kostprijs drie jaar huur te boven gaat. De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning of -toelating;

d) de wijziging van de bestemming van het onroerend goed, waardoor elke bewoning wordt uitgesloten;

e) het recht van de verkrijger na vervreemding van het goed om daarover te beschikken;

f) elke gegronde en precieze reden die de huurder ertoe aanzet, in buitengewone omstandigheden, de huur te beëindigen.

Si cette proposition de nouvel article est adoptée, les articles 1759, 1761 et 1762 du Code civil doivent logiquement être abrogés. »

« B. En ordre subsidiaire

Remplacer les articles 3ter, 3quater et 3quinquies par les nouveaux articles ci-après et supprimer les articles 3sexies et 3septies.

ART. 3ter

L'article 1758 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1758. — § 1^{er}. Sous réserve de ce qui est prévu à l'article 1759, tout bail relatif à un logement qui constitue la résidence principale du preneur est censé être conclu pour une durée indéterminée.

L'affectation du bien loué à la résidence principale du preneur est établie soit par le bail lui-même, soit conformément aux dispositions de l'article 1752bis, cinquième alinéa.

La présente disposition s'applique également à la sous-location.

§ 2. Le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 3. Le bailleur peut mettre fin au bail en cours à condition d'invoquer un des motifs suivants :

a) tout acte illicite du preneur qui rend objectivement impossible la poursuite des relations contractuelles entre le preneur et le bailleur;

b) l'intention manifestée par le bailleur d'occuper le bien loué de manière effective et strictement personnelle ou de le faire occuper de cette façon par ses descendants, enfants adoptifs, ascendants ou collatéraux ou par ceux de son conjoint jusqu'au deuxième degré;

c) la volonté du bailleur de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble qui est occupée par le preneur. Est considérée comme reconstruction, toute transformation dont le coût excède trois ans de loyer. La volonté du bailleur résulte de la communication au preneur d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir délivré au propriétaire;

d) la modification de la destination de l'immeuble, qui exclut toute utilisation de celui-ci à des fins d'habitation;

e) le droit de celui qui a acquis la propriété de l'immeuble après aliénation de disposer de celui-ci;

f) tout motif valable et précis qui, dans des circonstances exceptionnelles, incite le preneur à résilier le bail.

§ 4. Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, a), b), c) en d), kan de huurder de bepalingen invoeren van artikel 1759bis.

Wanneer de verhuurder een motief inroept zoals omschreven in § 3, e) en f), kan de huurovereenkomst maar beëindigd worden mits de opzegging zal geldig verklaard zijn door de vrederechter, die uitspraak zal doen onder afweging van de belangen van beide partijen.

§ 5. De opzegging door de verhuurder gegeven dient op straffe van nietigheid de gronden te vermelden die tot de opzegging hebben geleid evenals de einddatum van de opzeggingstermijn. Zij dient aan de huurder te worden betekend bij aangetekend schrijven.

De opzeggingstermijn bedraagt minstens drie maanden.

Voor elk jaar dat de huurder, ononderbroken — volgens overeenkomst — in het genot van het gehuurde is gebleven, wordt deze termijn van rechtswege verlengd met één maand tot ten hoogste één jaar.

§ 6. Indien de verhuurder binnen drie maanden na het vertrek van de huurder, een van de in de § 3, b), c) en e), bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan zes maanden huurprijs eventueel verhoogd met een bedrag dat volstaat om hem volledig schadeloos te stellen voor het geleden nadeel.

Ditzelfde recht wordt aan de huurder verleend indien de verhuurder het in § 3, b), bedoelde voornemen niet gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt.

§ 7. De bepalingen van de §§ 1, 3, 4, 5 en 6 zijn niet van toepassing wanneer het verhuurde onroerend goed of gedeelte te algemenen nutte wordt onteigend of verworven.

Bovendien mogen zij niet in de weg staan van het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch van de uitvoering van werken te algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid.

§ 8. Onverminderd de aanpassing van de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van artikel 1728bis kan de vrederechter, die naar billijkheid oordeelt, een verhoging van de huurprijs toestaan.

a) wanneer diegene die het genot van het onroerend goed verschaft verbeterings-, verbouwings- of grote onderhoudswerken heeft uitgevoerd die de waarde van het genot verhogen;

b) wanneer de respectieve sociale toestand van partijen dat rechtvaardigt.

§ 9. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de per-

§ 4. Lorsque le bailleur invoque un des motifs énumérés au § 3, a), b), c) et d), le preneur peut se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis.

Lorsque le bailleur invoque un des motifs énumérés au § 3, e) et f), il ne peut être mis fin au bail que si le congé est validé par le juge de paix, qui se prononce en tenant compte des intérêts des deux parties.

§ 5. Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, mentionner les motifs qui le justifient ainsi que la date d'expiration du préavis. Il doit être signifié au preneur par lettre recommandée.

Le préavis ne peut être inférieur à trois mois.

Pour chaque année pendant laquelle le preneur a continué sans interruption — en vertu du bail — sa jouissance du bien loué, la durée du préavis est, de plein droit, prolongée d'un mois, sans qu'elle puisse dépasser un an.

§ 6. Si, dans les trois mois qui suivent le départ du preneur, le bailleur ne réalise pas une des intentions visées au § 3, b), c) et e), qu'il a invoquée pour donner congé, le preneur a droit à une indemnité égale à six mois de loyer, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

Ce même droit est reconnu au preneur lorsque le bailleur ne réalise pas, pendant deux ans au moins, l'intention visée au § 3, b).

§ 7. Les dispositions des §§ 1^{er}, 3, 4, 5 et 6 ne sont pas applicables en cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique de tout ou partie de l'immeuble loué.

En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des organismes d'intérêt public et des associations sans but lucratif créées à des fins d'enseignement ou de dispensation de soins d'affecter des immeubles leur appartenant à un service d'utilité publique, ni à l'exécution de travaux d'intérêt public ou jugés indispensables par les autorités compétentes dans l'intérêt de la sécurité ou de la salubrité publiques.

§ 8. Sans préjudice de l'adaptation du loyer conformément aux dispositions de l'article 1728bis, le juge de paix, qui statue en équité, peut autoriser une augmentation du loyer.

a) lorsque celui qui concède la jouissance de l'immeuble a exécuté des travaux d'amélioration ou de transformation ou des travaux d'entretien importants qui augmentent la valeur de la jouissance;

b) lorsque la situation sociale respective des parties le justifie.

§ 9. Le loyer reste inchangé en cas de prorogation du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la

soon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728bis en van de bepalingen van § 8.

§ 10. De contractuele bepalingen die in strijd zijn met dit artikel zijn nietig.

ART. 3quater

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1759. — § 1. Elke schriftelijke overeenkomst van bepaalde duur met betrekking tot de woning welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt aangegaan voor een duur van minstens drie jaar en eindigt door het verstrijken van de bepaalde tijd mits één van de partijen bij aangetekend schrijven ten minste drie maanden vóór de vervaldatum hiervan kennis geeft aan de andere partij.

§ 2. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt met toepassing van de bepalingen van § 1, kan de huurder om de verlenging van de huurovereenkomst verzoeken overeenkomstig de bepalingen van artikel 1759bis.

§ 3. Indien de huurovereenkomst van bepaalde duur niet wordt beëindigd overeenkomstig de bepalingen van § 1, wordt zij van rechtswege na haar vervaldag omgezet in een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

§ 4. In buitengewone omstandigheden kan de huurder aan de lopende huurovereenkomst een einde maken mits hij drie maanden tevoren opzegt.

§ 5. In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst tussen dezelfde partijen of in geval van wijziging van de persoon die het genot van het onroerend goed verschaft, blijft de huurprijs ongewijzigd, behoudens de toepassing, in voorkomend geval, van de bepalingen van artikel 1728bis.

§ 6. De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met dit artikel zijn nietig.

ART. 3quinquies

Artikel 1761 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Artikel 1761. — Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding van het verhuurde goed, kan de huurder niet uit het goed gezet worden zo bij het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft. »

Verantwoording

« Voor de huurders vervalt elke woonzekerheid vanaf 1 januari 1985. Deze herstellwet bevat geen enkele bepaling over woonzekerheid.

personne qui concède la jouissance de l'immeuble, sauf l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728bis et des dispositions du § 8.

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

ART. 3quater

L'article 1759 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1759. — § 1^{er}. Tout bail écrit à durée déterminée relatif au logement constituant la résidence principale du preneur doit être fait pour une durée de trois ans au moins et prend fin à l'expiration du terme fixé, à condition que l'une des parties en informe l'autre par lettre recommandée trois mois au moins avant la date d'expiration.

§ 2. Lorsque le bailleur met fin au bail en application des dispositions du § 1^{er}, le preneur peut demander sa prorogation conformément aux dispositions de l'article 1759bis.

§ 3. S'il n'est pas mis fin au bail à durée déterminée conformément aux dispositions du § 1^{er}, le bail est, une fois venu à expiration, transformé de plein droit en bail à durée indéterminée.

§ 4. Dans des circonstances exceptionnelles, le preneur peut mettre fin au bail en cours moyennant un préavis de trois mois.

§ 5. Le loyer reste inchangé en cas de renouvellement du bail entre les mêmes parties ou en cas de changement de la personne qui concède la jouissance de l'immeuble, sauf l'application éventuelle des dispositions de l'article 1728bis.

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

ART. 3quinquies

L'article 1761 du même Code est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1761. — Si le bail n'a pas date certaine avant l'aliénation du bien loué, le preneur ne peut être évicé s'il occupe celui-ci depuis six mois au moins. »

Justification

« Les locataires n'auront plus la moindre sécurité de logement à partir du 1^{er} janvier 1985. La loi de redressement ne contient aucune disposition prévoyant cette sécurité.

Indien men onze voorstellen over woonzekerheid niet wil aannemen, moet men toch een tekst aanvaarden die een minimum aan woonzekerheid waarborgt. De kristen-democratische fracties hebben het voorbije jaar immers bij herhaling gesteld dat een regeling voor woonzekerheid onontbeerlijk is. Daarom stellen wij hier in tweede orde een aantal artikelen voor die eerder door onze collega's van C.V.P. en P.S.C. waren opgesteld (stuk 670-1). Er steken weliswaar een aantal onvolkomenheden in die artikelen, en de regeling voor woonzekerheid is niet sluitend, maar ze is toch beter dan een totaal gebrek aan woonzekerheid.

C. In derde orde

« 1. In artikel 3ter de aanhef vervangen door :

« Artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door een nieuw artikel, als volgt : « en de woorden « die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient » schrappen.

2. In artikel 3quater in de aanhef « 1758ter » vervangen door « 1758bis » en de woorden « die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient » schrappen.

3. Artikel 3quinquies vervangen door de volgende bepalingen :

« Artikel 1759 wordt vervangen door een nieuw artikel met de volgende bepalingen :

« Artikel 1759. — § 1. Indien een duur van één jaar of meer is overeengekomen voor de huur van een woning, eindigt de huur slechts indien een opzeggingstermijn wordt in acht genomen van ten minste zes maanden indien de huur wordt beëindigd door de verhuurder en van ten minste drie maanden indien de huur wordt beëindigd door de huurder.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gegeven overeenkomstig paragraaf 1, wordt de huur geacht te worden verder gezet onder dezelfde voorwaarden en voor een onbepaalde tijd, en kan slechts opzegging worden gegeven overeenkomstig artikel 1758. »

Verantwoording

« Als de meerderheid werkelijk geen enkele vorm van woonzekerheid wettelijk wil vastleggen, en zich wil beperken tot het uniformeren van de opzegtermijnen, dan doen we er beter aan daarvoor een werkelijk eenvormig en eenvoudig stelsel in te voeren.

Door anderzijds, artikel 1758 Burgerlijk Wetboek ongewijzigd te laten bestaan, en anderzijds, in de nieuw voorgestelde artikelen een onderscheid te maken tussen de woningen die de huurder wel of niet tot hoofdverblijfplaats dienen, houdt men verschillende regelingen in stand die voor de rechtzoekende verwarrend en moeilijk toepasbaar zijn. Daarom stellen wij voor dat een en ander beter op elkaar wordt afgestemd.

Voor alle huurovereenkomsten van onbepaalde duur geldt dezelfde regeling : er kan steeds opgezegd worden door de verhuurder (6 maanden) of door de huurder (3 maanden).

Si l'on refuse nos propositions sur la sécurité de logement, il faudrait malgré tout adopter un texte prévoyant un minimum de garantie dans ce domaine. Les groupes sociaux-chrétiens n'ont-ils pas affirmé à diverses reprises, l'an dernier, qu'une réglementation de la sécurité de logement était indispensable ? Aussi proposons-nous, en deuxième lieu, un certain nombre d'articles qui ont été mis au point précédemment par nos collègues du C.V.P. et du P.S.C. (Doc. 670-1). Sans doute comportent-ils des imperfections et la réglementation proposée n'est-elle pas complète mais c'est en tout cas beaucoup mieux qu'une absence totale de sécurité en matière de logement. »

C. En deuxième ordre subsidiaire

« 1. Remplacer la phrase liminaire de l'article 3ter par ce qui suit :

« L'article 1758 du Code civil est remplacé par un nouvel article rédigé comme suit : « et supprimer les mots « qui constitue la résidence principale du preneur ».

2. A l'article 3quater, dans la phrase liminaire, remplacer « 1758ter » par « 1758bis » et supprimer les mots « qui constitue la résidence principale du preneur ».

3. Remplacer l'article 3quinquies par les dispositions suivantes :

« L'article 1759 est remplacé par un article nouveau rédigé comme suit :

« Article 1759. — § 1^{er}. Si une durée d'un an ou plus a été fixée dans le bail, celui-ci ne prend fin que moyennant un congé minimum de six mois s'il est donné par le bailleur et de trois mois s'il est donné par le preneur.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au § 1^{er}, le bail est censé reconduit aux mêmes conditions et pour une durée indéterminée, et il ne peut être résilié que conformément à l'article 1758. »

Justification

« Si la majorité ne veut vraiment inscrire aucune forme de garantie en matière de logement dans la loi et souhaite se limiter à l'uniformisation des délais de préavis, il serait préférable, dans cette optique, d'instaurer un système réellement simple et uniforme.

En maintenant l'article 1758 du Code civil dans sa forme actuelle, d'une part, et en établissant, d'autre part, dans les articles proposés une distinction entre les habitations servant ou non de résidence principale au locataire, on conserve plusieurs systèmes qui jettent la confusion dans l'esprit du justiciable et sont difficilement applicables. C'est pourquoi nous proposons une meilleure harmonisation de ces divers éléments.

Un même régime est prévu pour tous les baux à loyer à durée indéterminée : le congé peut toujours être donné par le bailleur (6 mois) ou par le locataire (3 mois). Pour tous

Voor alle huurovereenkomsten van een bepaalde en korte duur (minimum drie maanden, en minder dan één jaar) geldt de regel dat de overeenkomst eindigt als wordt opgezegd en een korte opzegtermijn (1 maand) wordt in acht genomen. Zoniet treedt er een verlenging van de huur in onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde tijd. Voor alle huurovereenkomsten met een bepaalde duur van 1 jaar of meer geldt de regel dat de overeenkomst eindigt als wordt opgezegd en dezelfde termijnen als voor de overeenkomsten van onbepaalde duur worden in acht genomen. Wordt er niet opgezegd, dan treedt er een verlenging van de huur in onder dezelfde voorwaarden, maar voor onbepaalde duur worden in acht genomen. Wordt er niet opgezegd, dan treedt er een verlenging van de huur in onder dezelfde voorwaarden, maar voor onbepaalde tijd.

Op deze wijze worden de plaatselijke gebruiken voor de huurovereenkomsten van een woning volledig afgeschaft. Bovendien moet men dan enkel een onderscheid maken naargelang de duur van de huur, terwijl de toepassing van de door de Regering voorgestelde tekst vereist dat daarnaast ook nog een onderscheid moet worden gemaakt naargelang het voorwerp van de huur, naargelang het soort woning.

Zoals men merkt komen noch in de amendementen van de Regering, noch in onze subamendementen bepalingen voor over overeenkomsten van erg korte duur (minder dan 3 maanden : seizoenverhuringen e.d.). Daarop blijft dus artikel 1737 B.W. van toepassing, dat bepaalt dat de huur van rechtswege eindigt wanneer de bepaalde tijd verstreken is. Voor deze zeer kortlopende overeenkomsten lijkt ons dat de beste oplossing.

« 4. In artikel 3sexies het punt 1° schrappen.

5. In artikel 3 sexies het punt 2° schrappen. »

Verantwoording

Vooreerst zou men, wat punt 1° betreft, de tekst van het amendement en de toelichting erbij, op elkaar moeten afstemmen. In de tekst is er sprake van één maand, in de toelichting van twee maanden.

Vervolgens stellen wij, steeds wat punt 1° betreft, vast dat de Minister van Justitie blijkbaar zeer snel zijn mening wijzigt. Bij de bespreking vorig jaar van artikel 1759 B.W. werden zowel in de Senaat als in de Kamer amendementen ingediend om de huurder te verplichten zijn verzoek tot verlenging van de huur binnen een bepaalde termijn in te dienen. De Minister heeft die amendementen toen uitdrukkelijk afgewezen, zowel in de Senaat als in de Kamer. »

Wij citeren « ..., ik had die technische moeilijkheid voorzien... Ik heb erop gewezen dat wanneer een eigenaar bij hoge uitzondering — wat kan gebeuren — het goed reeds voor het verstrijken van de definitieve termijn opnieuw heeft verhuurd voor na die tijd, dit vanzelfsprekend een uitzonderlijke omstandigheid is, een gegeven dat verband houdt met « het belang van beide partijen » — ik neem de tekst van artikel 7 woordelijk over — « waarmee de rechter zal moeten rekening houden bij het onderzoek van de zaak. »

les baux à loyer à durée déterminée et limitée (minimum trois mois et moins d'un an), il est fait application de la règle qui veut que le bail prenne fin quand un congé est donné et qu'un bref délai de préavis (1 mois) soit respecté. Dans le cas contraire, le bail est prorogé aux mêmes conditions et pour la même durée. Pour tous les baux à loyer à durée déterminée d'un an ou plus, la règle veut que le bail prenne fin quand le congé est donné et il convient de respecter les mêmes délais que pour les baux à durée indéterminée. En l'absence d'un congé, le bail est prorogé aux mêmes conditions, mais pour une durée indéterminée.

Cette procédure supprime entièrement l'usage des lieux pour les baux à loyer ayant trait à une habitation. En outre, il suffirait désormais de faire une différence selon la durée du bail, alors que l'application du texte proposé par le Gouvernement implique qu'il faut de surcroît faire une distinction selon l'objet du bail et le type d'habitation.

Comme on peut le constater, ni les amendements du Gouvernement, ni nos sous-amendements ne contiennent de dispositions sur les baux de très brève durée (moins de 3 mois : locations saisonnières, etc.). Ceux-ci restent donc soumis à l'article 1737 C.C. qui prévoit que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé. Pour ce type de bail, cela nous semble être la meilleure solution.

« 4. A l'article 3 sexies, supprimer le 1°.

5. A l'article 3 sexies, supprimer le 2°. »

Justification

« Tout d'abord, il faudrait, en ce qui concerne le 1°, harmoniser le texte de l'amendement et sa justification. Dans le texte proprement dit, il est question d'un mois, alors que la justification fait état de deux mois.

Ensuite, nous constatons, toujours en ce qui concerne le 1°, que le Ministre de la Justice change manifestement très vite d'avis. Lors de l'examen de l'article 1759 C.C. l'année dernière, des amendements ont été déposés tant au Sénat qu'à la Chambre pour obliger le locataire à introduire sa demande de prorogation du bail dans un délai déterminé. A l'époque, le Ministre a expressément rejeté ces amendements, tant au Sénat qu'à la Chambre. »

Nous citons le Ministre : « ..., j'avais prévu cette difficulté technique ... J'ai souligné que si, par extraordinaire — ce cas peut se présenter —, un propriétaire a déjà reloué le bien avant l'expiration définitive du terme, pour après le terme, c'est évidemment une circonstance exceptionnelle, un élément relatif à « l'intérêt des deux parties » — je reprends expressément le texte de l'article 7 — « dont le juge devra tenir compte lors de l'examen de l'affaire. »

De rapporteur, collega Van Rompaey, sprong hem toen bij :

« Mijnheer de Voorzitter, Mijnheer de Vice Eerste Minister, geachte collega's, het gaat hier om een belangrijke bepaling waarmee wij zeer voorzichtig moeten zijn bij de toepassing ervan.

Het is een wijze stelregel het vel van de beer niet te verkopen vooraleer hij geschoten is. De bonus pater familias zal maar verburen wanneer hij over het goed kan beschikken. De indiener van het amendement zal toch geen onroerend goed verkopen vooraleer hij het zelf heeft gekocht.

Mocht men van dit principe afwijken, dan neemt men grote risico's. De eigenaar zou dit opzettelijk kunnen doen om dit nadien als argument te kunnen aanvoeren voor de appreciatie door de vrederechter. Wij hoeven niet bevreesd te zijn dat wanneer de huurder zich in uitzonderlijke omstandigheden bevindt, hij zal nalaten tijdig de verlenging van de huurovereenkomst te vragen. Hij heeft er immers alle belang bij om zo vlug mogelijk zekerheid te hebben over de toekenning van een verlenging. Bovendien kan het gebeuren dat de laatste maanden of zelfs dagen van zijn huurovereenkomst, er zich plotseling een bijzondere omstandigheid voordoet. Ook in dat geval moet de huurder de bepalingen van artikel 7 kunnen invoeren (Applaus op de banken van de meerderheid). » (Parlementaire handelingen van de Senaat, vergadering van dinsdag 6 december 1983, nr. 17, blz. 393.)

Wij zijn benieuwd of de meerderheid de standpunten waarvoor ze verleden jaar applaus overhad, nu reeds opnieuw zal afzweren. De Minister van Justitie heeft zich in de Kamer trouwens uitdrukkelijk aangesloten bij de stelling van de rapporteur in de Senaat, zoals blijkt uit het verslag van de Commissie voor de Justitie :

« De Vice-Eerste Minister wil geen termijn opleggen voor het indienen van het verzoek, aangezien — zoals de rapporteur in de Senaat opmerkte — de huurder een beroep moet kunnen doen op dit artikel wanneer zich onverwacht uitzonderlijke omstandigheden voordoen » (K.v.V., zitting 1983-1984, suk 807/9, p. 53).

Dat iemand zijn mening wijzigt is natuurlijk geen oneer. Maar dat men het zo snel doet, en nadat men bovendien uitdrukkelijk op het probleem werd gewezen, getuigt van een weinig standvastige denkwijze. Wij kunnen ons dan ook niet van de indruk ontdoen dat de nieuw voorgestelde alinea enkel moet dienen om het indienen van een verzoek tot verlenging door de huurder te bemoeilijken. In die zin menen wij dat deze nieuw voorgestelde alinea moet worden verworpen.

Wat punt 2 betreft, menen wij dat de nieuwe alinea die artikel 1759bis zou moeten aanvullen totaal onaanvaardbaar is, zowel politiek als juridisch.

De bedoeling van artikel 1759bis was aan de huurder de mogelijkheid te bieden om i.g.v. buitengewone omstandigheden, zoals b.v. ziekte, zwangerschap of plotse werkloos-

Le rapporteur, notre collègue Van Rompaey, s'est rallié, à ce moment-là, à l'avis du Ministre, en déclarant ce qui suit :

« Monsieur le Président, Monsieur le Vice-Premier Ministre, chers collègues, il s'agit là d'une disposition importante et nous devons être très prudents dans son application.

Une règle sage est de ne pas vendre la peau de l'ours avant de l'avoir tué. Un bon père de famille ne donne à louer que lorsqu'il peut disposer du bien. L'auteur de l'amendement ne vendra évidemment pas un bien immobilier avant même de l'avoir acheté.

Si l'on s'écartait de ce principe, l'on prendrait de gros risques. Le propriétaire pourrait délibérément poser un tel acte, pour en tirer ensuite argument lors de l'appréciation par le juge de paix. Nous ne devons pas craindre qu'un locataire ne demande pas une prorogation à temps lorsqu'il se trouve dans des circonstances exceptionnelles. Il a en effet tout intérêt à être informé le plus rapidement possible et de manière certaine sur l'octroi ou non d'une prorogation. Il se peut, en outre, qu'au cours des derniers mois ou même des derniers jours de son bail survienne soudainement une circonstance exceptionnelle. Dans ce cas-là, le locataire doit également pouvoir invoquer les dispositions de l'article 7. (Applaudissements sur les bancs de la majorité). » (Annales parlementaires du Sénat, réunion du mardi 6 décembre 1983, n° 17, p. 393).

Nous sommes curieux de voir si la majorité va déjà renier, une fois de plus, les prises de position auxquelles elle a applaudi l'année dernière. Le Ministre de la Justice s'est d'ailleurs rallié ouvertement, à la Chambre, à la manière de voir du rapporteur du Sénat, comme cela ressort du rapport de la Commission de la Justice :

« Le Vice-Premier Ministre ne veut pas fixer de délai pour l'introduction de la demande, étant donné qu'ainsi que l'a fait observer le rapporteur du Sénat, le locataire doit pouvoir se prévaloir de cet article lorsque des circonstances exceptionnelles surviennent inopinément » (Document de la Chambre n° 807 (session de 1983-1984) n° 9, p. 53).

Il n'est évidemment pas déshonorant de changer d'avis. Mais le fait d'en changer aussi rapidement et après avoir eu l'attention expressément attirée sur le problème, témoigne une inconstance de la pensée. Nous ne pouvons, dès lors, nous empêcher de considérer que le nouvel alinéa proposé a uniquement pour but de rendre plus difficile l'introduction d'une demande de prorogation par le locataire. Nous estimons pour cette raison qu'il doit être rejeté.

En ce qui concerne le 2°, nous estimons que le nouvel alinéa qui devrait compléter l'article 1759bis est totalement inacceptable tant du point de vue politique que du point de vue juridique.

L'article 1759bis visait à permettre au locataire de demander au juge de paix, en cas de circonstances exceptionnelles, comme par exemple la maladie, la grossesse ou le chômage

heid, aan de vrederechter te vragen nog enige tijd te mogen blijven wonen.

Blijkbaar vindt de Regering nu dat een huurder, wanneer de eigenaar het huis verkocht heeft of overleden is, niet ziek mag vallen, of zwangerschap moest vermeden hebben (of houdt men hier een verdoken pleidooi om de zwangerschap te onderbreken?) of niet werkloos mag worden. Dit houdt geen steek. Wil men de huisvesting van een huurder in buitengewone sociale omstandigheden beschermen, dan moet men die mogelijkheid tot verlenging bieden aan alle huurders.

Ook juridisch wijkt men hier plots af van alle gemeenrechtelijke principes. Wanneer een verhuurder overlijdt nemen de rechtverkrijgenden alle rechten en plichten uit de huurovereenkomst over : dat is een vaststaand principe. Wanneer een huurovereenkomst vaste datum heeft, en het goed waarop zij betrekking heeft wordt vervreemd, dan neemt de nieuwe eigenaar alle rechten en plichten uit de huurovereenkomst over : ook dat is een vaststaand principe. Deze principes van gemeen recht worden door het regerings-amendement nu plots op de helling gezet, doordat men bepaalde voorrechten wil invoeren voor een nieuwe eigenaar en voor de rechtverkrijgenden in geval van overlijden. Een huurder, die een huurovereenkomst heeft afgesloten en dus een aantal rechten heeft verworven op grond van die overeenkomst en op grond van wettelijke bepalingen, verliest plots een aantal rechten ten gevolge van een gebeurtenis waar hij totaal vreemd aan is.

Waarom sommige verhuurders moeten worden bevoorrecht en sommige huurders moeten worden achteruitgesteld, wordt door de Regering niet in het minst verantwoord.

Wanneer een huurovereenkomst geen vaste datum heeft, en het goed wordt verkocht, dan bezet de huurder het goed zonder titel, en kan de nieuwe eigenaar de woning laten ontruimen zonder dat de huurovereenkomst is vervallen of zonder de huur te moeten opzeggen. Vermits de huurovereenkomst in dit geval niet vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, is artikel 1759bis niet van toepassing en kan de huurder ook niet om een verlenging omwille van buitengewone omstandigheden verzoeken. Indien een nieuwe eigenaar met de huurder een nieuwe overeenkomst aangaat, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling door enkele huurbetalingen te aanvaarden, is artikel 1759bis natuurlijk wel gewoon van toepassing op de nieuwe overeenkomst.

Wij menen dus dat de onder punt 2° voorgestelde nieuwe alinea ofwel volledig in tegenstrijd is met vaste gemeenrechtelijke principes, ofwel overbodig is. Daarom, en omdat er een onverantwoord onderscheid wordt gemaakt tussen bepaalde categorieën van huurders en verhuurders, moet deze alinea worden geschrapt. »

« 6. Artikel 3septies schrappen. »

Verantwoording

« Wij menen dat het rechtvaardiger is de nieuwe regeling onmiddellijk toe te passen op de lopende overeenkomsten en op die wijze, aangezien de Regering weigert een vorm van

inopiné, de pouvoir poursuivre l'occupation du bien pendant un certain temps.

Apparemment, le Gouvernement estime aujourd'hui que lorsqu'un propriétaire vend sa maison ou décède, le locataire ne peut pas tomber malade, ou, si c'est une femme, qu'elle aurait dû éviter toute grossesse (ou plaide-t-il ici, sans l'avouer, en faveur de l'interruption de grossesse?) et qu'il ne peut devenir chômeur. Cela n'a aucun sens. Si l'on veut protéger le droit au logement d'un locataire confronté à des circonstances exceptionnelles, il faut offrir cette possibilité de prorogation à tous les locataires.

Du point de vue juridique, on s'écarte aussi, soudainement, ici de tous les principes du droit commun. Lorsqu'un locataire décède, ses ayants droit reprennent à leur compte tous les droits et toutes les obligations issus du bail : il s'agit là d'un principe établi. Lorsque le bail a date certaine et que le bien auquel il se rapporte est aliéné, le nouveau propriétaire reprend à son compte tous les droits et tous les devoirs issus du bail : il s'agit là également d'un principe établi. Ces principes de droit commun sont soudainement remis en question par l'amendement gouvernemental qui prévoit certains avantages en faveur des nouveaux propriétaires et des ayants droit en cas de décès. Un locataire qui a conclu un bail et qui a, par conséquent, acquis un certain nombre de droits en vertu de celui-ci et en vertu des dispositions légales, en perd tout à coup une partie à la suite d'un événement auquel il est totalement étranger.

Le Gouvernement ne justifie en rien pourquoi certains bailleurs doivent être privilégiés et certains locataires désavantagés.

Lorsqu'un bail n'a pas date certaine et que le bien en question est vendu, le locataire l'occupe sans y avoir aucun titre et le nouveau propriétaire peut faire évacuer le logement sans qu'il soit nécessaire que le bail soit venu à échéance ou ait été résilié par lui. Comme, dans ce cas, le bail ne vient pas à échéance ou n'est pas résilié à la suite d'un congé, l'article 1759bis n'est pas applicable et le locataire ne peut pas non plus demander de prorogation pour circonstances exceptionnelles. Si un nouveau propriétaire conclut un nouveau bail avec le locataire, soit par écrit, soit oralement, en acceptant le paiement d'un certain nombre de loyers, l'article 1759bis est cette fois évidemment applicable au nouveau bail.

Nous estimons donc que l'alinéa nouveau proposé au 2° est, soit totalement contraire aux principes établis de droit commun, soit superflu. Il faut supprimer cet alinéa, pour cette raison et parce qu'une distinction injustifiée y est faite entre certaines catégories de locataires et de bailleurs. »

« 6. Supprimer l'article 3septies. »

Justification

« Nous estimons qu'il est plus équitable d'appliquer immédiatement la nouvelle réglementation aux baux en cours et d'opérer ainsi une certaine transition vers un système de

woonzekerheid wettelijk op te leggen en opzeggingen zonder grond of reden wil toelaten, in een zekere overgang naar een systeem van vrijheid tot opzeggen te voorzien. »

Gelet op het coherente geheel van de tweede reeks amendementen licht de indiener ze dan ook op een globale wijze toe, zulks aan de hand van de hierboven opgenomen verantwoordingen.

Een lid dat behoort tot één van de politieke partijen die in de verantwoording wordt beoogd, merkt hierna op dat het niet verantwoord is zijn volle aandacht enkel en alleen toe te spitsen op één enkel aspect en daarbij te veronderstellen dat alle huurders in de verdrukking komen door toedoen van de verhuurders.

Het lid herinnert eraan dat er zeer veel mensen zijn die eigenaar zijn van slechts één enkele woning, hoogstens twee, en die de inkomsten die daaruit voortvloeien aanwenden als een aanvullend inkomen. Dit laatste is inzonderheid van groot belang voor personen met een klein inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen, en die in een tijd van crisis waarin we thans leven het aanvullend inkomen dat meestal eveneens bescheiden is, aanwenden voor de verbetering van hun materiële toestand.

Een ander lid merkt met betrekking tot de regeringsamendementen op dat daarin niet duidelijk is bepaald dat het gaat om een niet-gemeubileerde woning; het is duidelijk dat de verhuring van een gemeubileerde woning een andere wijze van behandeling vereist, vermits deze meestal van zeer korte duur is.

De Minister van Justitie is het hiermee eens en stelt dan ook voor dat voor de duidelijkheid de aanhef van hoofdstuk *Ibis* als volgt zou worden gewijzigd : « Bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen ».

Vermits evenwel wordt opgemerkt dat de aanhef van dit hoofdstuk niet in het Burgerlijk Wetboek zal worden opgenomen vermits de regeringsamendementen diverse bepalingen van dit Wetboek wijzigen, wordt dan ook beslist de woorden « niet-gemeubileerde woning » in de tekst van alle desbetreffende artikelen waarvan de wijziging wordt voorgesteld op te nemen, nl. de artikelen 1758*bis*, 1758*ter* en 1759.

Artikel 3*ter*

Hierna gaat de Commissie over tot de stemming over de nieuwe tekst van artikel 3*ter* dat in eerste orde werd voorgesteld in de tweede reeks van amendementen.

Deze tekst wordt verworpen met 9 tegen 5 stemmen, bij 1 onthouding.

Een ander lid dient bij § 1 volgend amendement in :

« In hoofdstuk 1bis, artikel 3ter, tot invoeging van een artikel 1758bis in het Burgerlijk Wetboek, § 1bis aan te vullen als volgt : « onder voorbehoud van gebruiken die gunstiger zijn voor de huurder. »

liberté en matière de congés, puisque le Gouvernement refuse d'imposer, par la voie légale, une forme de garantie en matière de logement et veut autoriser des congés pouvant être donnés sans raison ni fondement. »

Comme la deuxième série d'amendements forme un tout cohérent, leur auteur les commente d'une manière globale, sur la base des justifications reprises ci-avant.

Un membre qui appartient à l'un des partis politiques visés dans la justification fait ensuite observer que rien ne justifie que l'on concentre toute son attention sur un seul aspect du problème en supposant en outre que tous les locataires sont mis en difficulté par les bailleurs.

L'intervenant rappelle qu'il y a énormément de personnes qui ne sont propriétaires que d'un logement ou de deux au maximum et qui utilisent les revenus qu'elles en tirent comme revenu complémentaire. Ce dernier point est particulièrement important pour les personnes touchant un faible revenu, par exemple une petite pension, et qui, dans la période de crise que nous connaissons, utilisent leur revenu complémentaire, qui est également modeste dans la plupart des cas, pour améliorer leur situation matérielle.

Un autre membre note, au sujet des amendements gouvernementaux, qu'ils n'indiquent pas clairement qu'il est question d'un logement non meublé; il est évident qu'il faut traiter différemment la location de logements meublés, puisqu'elle est le plus souvent de courte durée.

Le Ministre de la Justice partage cet avis et propose dès lors que, pour la clarté, on remplace l'intitulé du chapitre *Ibis* par le texte suivant : « Dispositions relatives au louage de biens immeubles servant de résidence principale au locataire ».

Comme on fait observer que l'intitulé de ce chapitre ne sera pas repris dans le Code civil, étant donné que les amendements gouvernementaux modifient diverses dispositions de ce Code, il est décidé d'insérer dans le texte de tous les articles dont la modification est proposée, à savoir les articles 1758*bis*, 1758*ter* et 1759, les mots « logement non meublé ».

Article 3*ter*

La Commission passe ensuite au vote du texte de l'article 3*ter* nouveau proposé en ordre principal dans la deuxième série d'amendements.

Ce texte est rejeté par 9 voix contre 5 et 1 abstention.

Un autre membre dépose l'amendement suivant au § 1^{er} :

« Au chapitre 1bis, article 3ter, insérant un article 1758bis dans le Code civil, ajouter au § 1^{er} in fine : « sous réserve d'usages plus favorables au preneur. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« In sommige kantons kan het gebruik, om bepaalde plaatselijke redenen, gunstiger zijn dan de eenvormige termijnen nagestreefd door het regeringsamendement.

Het lijkt derhalve goed te blijven handelen naar het gebruik dat om bijzondere redenen in een bepaald kanton gunstiger is voor de huurder. »

Dit amendement wordt verworpen met 9 tegen 6 stemmen.

Wat betreft de in tweede orde voorgestelde nieuwe tekst van artikel 3ter, zoals hij opgenomen is in de tweede reeks van amendementen laat de indiener ervan opmerken dat deze ongetwijfeld dienen te worden aangenomen vermits zij voortvloeien uit het voorstel van wet betreffende de huur van onroerende goederen en houdende wijziging van artikel 7 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen, ingediend door de heren Van Rompaey c.s. (Gedr. St. Senaat 670-1,

Een indiener van bedoeld voorstel antwoordt hierop dat hij over de eventuele behandeling van zijn voorstel reeds een verklaring heeft afgelegd bij het begin van de algemene bespreking van het ontwerp. De door de Regering ingediende amendementen houden, zoals iedereen thans reeds weet, een compromis in waarmee de regeringspartijen zich akkoord hebben verklaard.

Het amendement wordt dan ook verworpen met 9 tegen 5 stemmen, bij 1 onthouding.

Door de tweede reeks van amendementen werd in derde orde voorgesteld de woorden « die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient » te schrappen.

Dit amendement wordt verworpen met 9 tegen 5 stemmen, bij 1 onthouding.

Enkele leden dienen bij § 2 van artikel 3ter het volgende amendement in :

« Paragraaf 2 van hetzelfde artikel 3ter aan te vullen met de woorden : « van voor de opzegging. »

Het wordt verantwoord als volgt :

« Dit amendement strekt om te voorkomen dat soms onduidelijke druk wordt uitgeoefend op de huurder, bijvoorbeeld op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst waarbij de verhuurder geneigd kan zijn de overeenkomst enkel te sluiten wanneer zij uitdrukkelijk bepaalt dat de huurder afziet van het recht om zich te beroepen op de termijnen gesteld in § 1.

Dit neemt niet weg dat de partijen natuurlijk vrij blijven om in gemeen overleg de duur van de termijn bepaald in § 1 niet in aanmerking te nemen; een overeenkomst als deze mag evenwel slechts worden gesloten nadat de verhuurder de opzegging betekend heeft. »

Bij deze gelegenheid merkt de Minister van Justitie op dat een opzegging die onvoldoende zou blijken met betrekking tot de tekst van § 2 niet als nietig kan worden beschouwd, doch zal worden verlengd tot de nuttige datum.

Il est justifié comme suit :

« Dans certains cantons, et pour des raisons particulières à ce canton, les usages peuvent être plus favorables que la disposition unificatrice des délais prévus par l'amendement du gouvernement.

Il paraît utile dès lors que soient maintenus des usages qui, pour des raisons propres à un canton déterminé, sont plus favorables au preneur. »

Cet amendement est rejeté par 9 voix contre 6.

En ce qui concerne le nouveau texte de l'article 3ter proposé en ordre subsidiaire, tel qu'il figure dans la deuxième série d'amendements, l'auteur fait remarquer qu'ils doivent certainement être adoptés puisqu'ils proviennent de la proposition de loi relative aux contrats de louage d'immeubles et modifiant l'article 7 du Code des impôts sur les revenus, déposée par M. Van Rompaey et consorts (Doc. Sénat 670, 1983-1984, n° 1).

Un des auteurs de la proposition en question répond qu'il a déjà fait une déclaration sur l'examen éventuel de sa proposition au début de la discussion générale du projet. Les amendements présentés par le Gouvernement sont, comme chacun sait, le résultat d'un compromis sur lequel tous les partis de la majorité ont marqué leur accord.

L'amendement est dès lors rejeté par 9 voix contre 5 et 1 abstention.

La deuxième série d'amendements en deuxième ordre subsidiaire propose de supprimer les mots « qui constitue la résidence principale du locataire ».

Cet amendement est rejeté par 9 voix contre 5 et 1 abstention.

A l'article 3ter, § 2, des membres déposent l'amendement suivant :

« Au chapitre Ibis, article 3ter, insérant un article 1758bis, compléter le § 2 in fine par les mots suivants : « antérieures aux congés. »

Il est justifié comme suit :

« Pour éviter que des pressions parfois intolérables puissent être exercées sur le preneur, par exemple au moment de la conclusion du contrat de bail où le bailleur pourra être tenté de ne conclure ce contrat que s'il contient une renonciation explicite du locataire à invoquer les délais prévus au § 1er.

Avec la modification proposée, les parties resteront naturellement libres de renoncer de commun accord à la durée des délais prévus au § 1er, cependant un tel accord ne pourra être conclu qu'après que le bailleur ait signifié le congé. »

A ce propos, le Ministre de la Justice fait observer qu'un congé qui apparaîtrait comme insuffisamment motivé au regard du texte du § 2, ne pourra être considéré comme nul, mais sera prorogé jusqu'à la date utile.

Niets belet dat de partijen, nadat de opzegging die niet in overeenstemming met de in de tekst bedoelde termijn is gegeven, een kortere termijn dan de wettelijke opzeggings-termijn kunnen overeenkomen. Indien deze overeenkomst op dat ogenblik tot stand komt, geldt zulks als een vrije wils-overeenstemming tussen de partijen.

Een lid merkt op dat deze toevoeging geen zin heeft gelet op de overgangsbepalingen door het regeringsamendement in artikel 3septies voorgesteld.

Daar een meerderheid van de Commissie evenwel van oordeel is dat het amendement beantwoordt aan de juiste interpretatie van het bepaalde in § 2, wordt het aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

Ten slotte wordt § 1, mits toevoeging van de woorden « niet gemeubileerde woning » aangenomen met 9 tegen 2 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Paragraaf 2, gesubamendeerd zoals boven aangeduid, wordt aangenomen met 12 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

Het amendement van de Regering strekkende tot inlassing van een artikel 3ter, op zijn beurt gesubamendeerd, wordt aangenomen met 9 tegen 2 stemmen, bij 4 onthoudingen.

Artikel 3quater

Het amendement van de tweede reeks voorgesteld in hoofdorde wordt verworpen met 12 tegen 2 stemmen.

De amendementen voorgesteld in tweede en derde orde bij dit artikel worden verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

Andere leden stellen voor het artikel 3quater voorgesteld door de regeringsamendementen weg te laten. Dit wordt verantwoordt als volgt :

« In het zeer bijzondere geval van een huurovereenkomst voor een zeer korte bepaalde tijd zoals bedoeld in het regeringsamendement, is het logisch ervan uit te gaan dat de partijen zich met volledige kennis van zaken voor zulk een korte tijd verbinden en dat er daarvoor bijzondere redenen zijn. »

Het zou derhalve gezonder zijn dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde zou nemen op het einde van de termijn die de partijen zijn overeengekomen zonder dat er zelfs een opzegging zou worden gegeven.

Indien de verhuurder de huurder in het onroerend goed laat verblijven na de tijd die in de huurovereenkomst is bepaald, kan de huurder zich beroepen op een stilzwijgende verlenging. »

Mits inlassing van de woorden « niet-gemeubileerde woning » wordt artikel 3quater aangenomen met 12 tegen 3 stemmen.

Aldus werd eveneens gestemd over bovengenoemd amendement dat de weglating van dit artikel voorstelt.

Rien n'empêche les parties, si le congé n'a pas été donné en respectant le délai visé dans le texte, de convenir d'un délai plus court que celui prévu par la loi. Si un contrat intervient à ce moment, il est à considérer comme procédant de la libre volonté des parties.

Un membre fait remarquer que cet ajout n'a aucun sens eu égard aux dispositions transitoires proposées à l'article 3septies de l'amendement gouvernemental.

Cependant, étant donné que la majorité de la Commission estime que l'amendement correspond à l'interprétation correcte de ce qui est prévu au § 2, il est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Enfin, le § 1^{er} est adopté, moyennant l'insertion des mots « non meublé », par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

Le § 2, sous amendé comme indiqué ci-dessus, est adopté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement du Gouvernement tendant à insérer un article 3ter, sous-amendé à son tour, est adopté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

Article 3quater

L'amendement de la deuxième série proposé en ordre principal est rejeté par 12 voix contre 2.

Les amendements proposés en premier et deuxième ordre subsidiaire sont rejetés par 12 voix contre 3.

D'autres membres suggèrent de supprimer l'article 3quater proposé par les amendements gouvernementaux. Ils justifient leur proposition comme suit :

« Dans le cas très particulier d'un bail de durée déterminée très courte, tel que celui qui est visé par l'amendement gouvernemental, il est logique de présumer que les parties s'engagent en pleine connaissance de cause pour une durée si courte et que des raisons particulières justifient celle-ci. »

Il paraît, par conséquent, plus sain que le bail puisse prendre fin de plein droit au terme fixé par les parties sans même qu'il y ait de notification de congé.

Si le bailleur laisse le preneur dans les lieux au-delà du terme fixé dans la convention de bail, le preneur pourra invoquer la tacite reconduction. »

Moyennant l'insertion des mots « non meublé », l'article 3quater est adopté par 12 voix contre 3.

Par la même occasion, il a donc été voté sur l'amendement précité qui proposait la suppression de cet article et qui a été rejeté.

Artikel 3quinquies

De bij dit artikel ingediende subamendementen zoals hierboven vermeld onder het tweede lid, worden verworpen met 12 tegen 3 stemmen.

In artikel 3quinquies worden eveneens de woorden ingevoegd « niet-gemeubileerde woning ».

Aldus gesubamendeerd wordt dit artikel aangenomen met 12 tegen 4 stemmen.

Artikel 3sexies

Behalve de reeds genoemde amendementen die voorstellen zowel het bepaalde onder het 1° als het bepaalde onder het 2° te doen vervallen en waarover zal worden gestemd tegelijkertijd als over de tekst, wordt volgend amendement nog ingediend :

« In het 1° van dit artikel de woorden « één maand » te vervangen door de woorden « twee maanden. »

Het amendement wordt verantwoord als volgt :

« De verhuurder heeft er belang bij zo spoedig als mogelijk is de bedoelingen van de huurder te kennen vooraleer hij zich verbindt tot het opnieuw verhuren van het goed of voor hij afziet van het betrekken van een ander goed om dit goed te betrekken.

Indien de verhuurder ondertussen reeds een dergelijke beslissing zou genomen hebben, zal de vrederechter ten overstaan van wie de huurder het verzoek tot verlenging heeft ingediend, door de verbintenis van de verhuurder worden beïnvloed. »

De Minister vraagt dat het amendement zou worden verworpen. Hij wijst erop dat het principe zelf met het oog op de inschrijving van een termijn van één maand reeds een gevoelige verbetering inhoudt en dat deze verbetering ruimschoots kan volstaan. De tekst zoals hij voorkomt in de wet van 29 december 1983 had aangetoond dat hij ten aanzien van bepaalde verhuurders moeilijkheden veroorzaakte door het feit dat de huurder tot op het laatste ogenblik de toepassing van de sociale clausule kon vragen, terwijl de verhuurder in bepaalde gevallen reeds voor het einde van de huurovereenkomst door een nieuwe huurder was gesolliciteerd en er in sommige gevallen zelfs een nieuwe huurovereenkomst was afgesloten.

Naar aanleiding van dit amendement ontstaat er in de Commissie een discussie over de juiste toedracht van het artikel gecombineerd met de termijn van één maand, die bovendien wordt gesanctioneerd door de nietigheid.

Een lid vraagt of het mogelijk is dat niettegenstaande het bepaalde in artikel 1759bis, de partijen geldig een akkoord over de toepassing hiervan kunnen afsluiten.

Deze vraag moet negatief worden beantwoord, vermits het bepaalde in artikel 1759bis van dwingend recht is.

Op de vraag van de indiener van het bovengenoemd amendement of de sociale clausule eveneens van toepas-

Article 3quinquies

Les sous-amendements déposés à cet article et mentionnés ci-dessus sous l'alinéa 2, sont rejetés par 12 voix contre 3.

A l'article 3quinquies, sont également insérés les mots « non meublé ».

Ainsi sous-amendé, cet article est adopté par 12 voix contre 4.

Article 3sexies

Hormis les amendements déjà mentionnés qui proposent ce qui est porté au 1° comme au 2° et sur lesquels il sera voté en même temps que sur le texte, il est encore déposé un amendement rédigé comme suit :

« Au 1° de cet article, remplacer les mots « un mois » par les mots « deux mois. »

Il est justifié comme suit :

« Il est de l'intérêt du bailleur de connaître rapidement les intentions du preneur avant qu'il ne s'engage à relouer le bien ou qu'il renonce à l'occupation d'un autre bien pour occuper ce bien.

Au cas où entre-temps le bailleur aurait déjà pris une telle décision, le juge de paix devant lequel le preneur a soumis la demande de prorogation, sera influencé par l'engagement du bailleur. »

Le Ministre demande le rejet de l'amendement. Il souligne que le principe même visant à inscrire un délai d'un mois dans la loi constitue déjà une amélioration appréciable et qu'elle suffit largement. Il s'est avéré que le texte tel qu'il figure dans la loi du 29 décembre 1983 a causé des difficultés à certains bailleurs du fait que le preneur pouvait demander jusqu'au dernier instant l'application de la clause sociale, alors que le bailleur avait dans certains cas déjà été sollicité par un nouveau locataire avant l'expiration du bail et avait même parfois conclu un nouveau bail.

Cet amendement donne lieu à une discussion sur la portée exacte de l'article en y ajoutant un délai d'un mois, qui est en outre sanctionné par la nullité.

Un membre aimerait savoir si nonobstant les dispositions prévues à l'article 1759bis, les parties peuvent conclure valablement un accord sur l'application de cet article.

Il doit être répondu par la négative à cette question, étant donné que l'article 1759bis est impératif.

L'auteur de l'amendement précité ayant demandé si la clause sociale est également d'application lorsque c'est le

sing is ook wanneer de huurder zelf het initiatief van de opzegging heeft genomen, wordt geantwoord dat deze sociale clausule ook dan kan worden ingeroepen.

Een ander lid stelt de vraag of de buitengewone omstandigheden waarvan de huurder krachtens artikel 1759bis het bewijs moet leveren, zich in de kontekst van het Regeringsamendement reeds moeten zijn verwezenlijkt voordat de maand voorafgaand aan de vervaldag een aanvang neemt. Deze interpretatie zou immers zeer onredelijk zijn, vermits een huurder vóór de aanvang van de termijn van één maand reeds met zekerheid kan weten dat de buitengewone omstandigheid zich zal voordoen tussen de aanvang van de termijn van één maand en de vervaldag van de huur. Als voorbeeld kan worden gegeven een buitengewone omstandigheid die geldig kan worden ingeroepen nl. dat de huurder op een bepaald ogenblik met zekerheid weet dat hij binnen die termijn van één maand werkloos zal worden hoewel hij dat nog niet is op het ogenblik dat het verzoek tot verlenging wordt ingediend.

Hierop wordt geantwoord dat het voldoende is dat de huurder het bestaan van de buitengewone omstandigheid bewijst op het ogenblik dat de vrederechter zich uitspreekt.

Voor een ander lid is het duidelijk dat artikel 1759bis kan worden toegepast zodra de huurder de zekerheid heeft, en daarvan het bewijs levert, dat die buitengewone omstandigheid zich vóór het einde van de huurovereenkomst zal voordoen. Trouwens wordt nog opgemerkt dat het verzoek in zijn geheel aan het oordeel van de vrederechter wordt onderworpen die zal onderzoeken of de door de huurder ingeroepen omstandigheid bewezen is op het ogenblik dat de vrederechter een beslissing neemt.

In elk geval, meent een lid, is de nieuwe tekst een gevoelige achteruitgang ten aanzien van de wet van 29 december 1983. Tot nu toe kon de huurder de sociale clausule inroepen tot aan het einde van de huurovereenkomst hetgeen vaak noodzakelijk zal zijn vermits zich in die laatste periode nog altijd onverwacht een buitengewone omstandigheid kan voordoen terwijl uit de nieuwe tekst voortvloeit dat deze mogelijkheid voor de huurder met één maand wordt ingekort.

Voor de Minister van Justitie is het duidelijk dat de buitengewone omstandigheid die voor de toepassing vereist is, in het verzoek moet worden aangegeven m.a.w. dat deze moet bekend zijn uiterlijk één maand voor de vervaldag van de huur. De zogenaamde sociale clausule wordt trouwens gerechtvaardigd en gemotiveerd door een welbepaald en duidelijk omschreven feit. Uit één en ander vloeit dan ook voort dat zij moet bestaan, en dat dit bestaan moet worden bewezen, ten laatste één maand vóór de vervaldag van de huur.

Een lid meent dat uit deze verklaring moet worden afgeleid dat een buitengewone omstandigheid die aan het licht komt in de loop van de termijn van één maand niet meer geldig kan worden aangewend om de verlenging te bekomen. Deze laatste verklaring wordt echter gecorrigeerd door een ander lid die er op wijst dat dit inderdaad een logische con-

locataire lui-même qui a pris l'initiative du congé, il lui est répondu que cette clause sociale peut également être invoquée alors.

Un autre membre demande si, dans le contexte de l'amendement gouvernemental, les circonstances exceptionnelles dont le preneur doit faire la preuve en vertu de l'article 1759bis doivent déjà s'être présentées avant le début du mois précédant l'échéance. Cette interprétation serait en effet très illogique, étant donné qu'un preneur peut déjà savoir avec certitude avant le début du délai d'un mois que la circonstance exceptionnelle se présentera entre le début du délai d'un mois et l'échéance du bail. A titre d'exemple, on peut envisager une circonstance exceptionnelle pouvant être invoquée valablement, à savoir que le preneur sait à un moment donné avec certitude qu'il deviendra chômeur au cours de cette période d'un mois, bien qu'il ne le soit pas encore à la date de l'introduction de la prorogation.

Il est répondu qu'il suffit que le preneur prouve l'existence de la circonstance exceptionnelle au moment où le juge de paix statue.

Pour un autre membre, il est clair que l'article 1759bis peut être appliqué dès que le preneur a la certitude que cette circonstance exceptionnelle se présentera avant l'expiration du bail et qu'il en fournit la preuve. D'ailleurs, il est encore fait observer que la demande dans son ensemble est soumise à l'appréciation du juge de paix qui examinera si la circonstance invoquée par le preneur est prouvée au moment où le juge de paix prendra une décision.

Un membre estime que le nouveau texte est en tout cas sérieusement en retrait par rapport à la loi du 29 décembre 1983. Jusqu'à présent, le preneur pouvait invoquer la clause sociale jusqu'à la fin du bail, ce qui s'avérera souvent nécessaire étant donné qu'une circonstance exceptionnelle peut toujours se présenter pendant cette dernière période, alors qu'il résulte du nouveau texte que cette période est raccourcie d'un mois.

Pour le Ministre de la Justice, il est clair que la circonstance exceptionnelle requise devra être mentionnée dans la demande, c'est-à-dire qu'elle devra être connue au plus tard un mois avant l'échéance du bail. La « clause sociale » est d'ailleurs justifiée et motivée par un fait bien précis et clairement défini. Il résulte dès lors de tous ces éléments que cette circonstance doit exister et être prouvée, au plus tard un mois avant l'échéance du bail.

Un membre estime qu'il faut déduire de cette déclaration qu'une circonstance exceptionnelle survenant dans le courant du délai d'un mois ne peut plus être valablement invoquée pour obtenir la prorogation. Un autre membre tient toutefois à corriger cette conclusion en soulignant qu'elle est en effet logique, mais qu'elle ne l'est plus si le locataire peut

clusie zou zijn tenzij evenwel de huurder op het ogenblik dat hij om verlenging verzoekt kan aantonen en bewijzen dat een buitengewone omstandigheid zich in de loop van die maand zal voordoen. Indien de buitengewone omstandigheid zich realiseert in de loop van de laatste maand, en dat het realiseren ervan op dat ogenblik vaststaat vóór het verstrijken van de termijn van één maand, dient het bepaalde in artikel 3sexies, 1°, te worden toegepast.

Een ander lid sluit zich hierbij aan en herinnert opnieuw aan het reeds gegeven voorbeeld nl. dat de huurder met zekerheid kan aantonen dat hij in de loop van de laatste maand voor de vervalddag van de huur werkloos zal worden.

Een ander lid merkt op dat het belang van deze tekst toch enigszins dient te worden gerelativeerd ingevolge de door de Commissie aangenomen bepaling van het nieuw artikel 1758bis, § 1 (art. 3ter van de regeringsamendementen) waar de opzeggingstermijn die de verhuurder dient in acht te nemen thans is verhoogd tot zes maanden.

Aansluitend bij de voorgaande bespreking stelt een lid voor in de tekst uitdrukkelijk op te nemen dat de vrederechter met alle elementen die gebleken zijn na de aanvraag, moet rekening houden.

Dit amendement wordt verworpen met 10 tegen 7 stemmen.

In elk geval leidt een lid én uit de tekst én uit de bespreking af dat het bepaalde in artikel 3sexies, 1°, ten nadele uitvalt van de huurder, en de zekerheid die door de wet van 29 december 1983 was ingebouwd op gevoelige wijze wordt teniet gedaan.

De Minister laat opmerken dat de blokkeringswetgeving de regeling van de prijzen voor ogen had.

De wet van 29 december 1983 heeft in de gemeenrechtelijke bepalingen die zij bevat, de vrijheid van overeenkomst hersteld. Deze vrijheid wordt evenwel beperkt door de sociale clausule. Het huidige ontwerp behoudt deze sociale clausule en voert een nieuwe regeling in voor de contracten van bepaalde duur van drie maand tot één jaar.

Voor deze contracten dient voortaan een opzegging te worden gegeven en bij gebreke ervan wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijk bepaalde tijd en zulks ongeacht de contractuele bepalingen.

Na deze bespreking wordt het amendement strekkende tot verlenging van de termijn van één maand tot twee maanden verworpen met eenparigheid van de 17 aanwezige leden.

Andere leden dienen een amendement in dat strekt tot weglating van artikel 3sexies.

Het wordt verantwoord als volgt :

« De voorwaarden opgelegd door het huidige artikel 1759bis (buitengewone omstandigheden) zijn reeds zo streng en de gevolgen van deze verlenging toegestaan door de rechter zo beperkt (maximum 1 jaar) dat men de huurder

démontrer et prouver, au moment où il demande la prorogation, qu'une circonstance exceptionnelle surviendra dans le courant dudit délai d'un mois. Si la circonstance exceptionnelle survient dans le courant du dernier mois et que sa survenance soit certaine avant l'expiration du délai d'un mois, il y a lieu d'appliquer la disposition de l'article 3sexies, 1°.

Un autre membre se rallie à cet avis et rappelle une nouvelle fois l'exemple déjà cité, c'est-à-dire celui du locataire qui peut démontrer de manière certaine qu'il sera réduit au chômage dans le courant du dernier mois précédant la date d'échéance du bail.

Un autre membre fait observer qu'il faut de toute manière relativiser quelque peu l'importance de ce texte à la lumière de la disposition de l'article 1758bis, § 1^{er} (nouveau), adopté par la Commission (art. 3ter des amendements gouvernementaux) qui porte à six mois le délai que le bailleur doit respecter pour donner congé.

Dans le prolongement de la discussion qui vient d'avoir lieu, un membre propose d'indiquer clairement dans le texte que le juge de paix doit tenir compte de tous les éléments apparus après l'introduction de la demande.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 7.

En tout cas, un membre déduit, et du texte, et de la discussion, que la disposition de l'article 3sexies, 1°, est défavorable au locataire et réduit pratiquement à néant les garanties inscrites dans la loi du 29 décembre 1983.

Le Ministre fait observer que la législation de blocage a été conçue dans la perspective d'une réglementation des prix.

La loi du 29 décembre 1983 a rétabli, en ses dispositions de droit commun, la liberté de contracter. Cette liberté est toutefois limitée par la clause sociale. Le projet actuel contient toujours cette clause sociale et il instaure une nouvelle réglementation pour ce qui des contrats de durée déterminée de trois mois à un an.

Dorénavant, un congé devra être donné dans le cadre de ces contrats, sinon leur durée sera prorogée d'une période égale à la durée initialement prévue et ce, sans égard aux dispositions contractuelles.

A l'issue de cette discussion, l'amendement visant à porter le délai de un mois à deux mois est rejeté à l'unanimité des 17 membres présents.

D'autres membres proposent par voie d'amendement de supprimer l'article 3sexies.

Ils le justifient en ces termes :

« Les conditions imposées par l'article 1759bis actuel (« circonstances exceptionnelles ») sont suffisamment draconiennes, et les effets de cette prorogation accordée par le juge suffisamment limités (maximum 1 an), pour que le preneur

bovendien niet het risico mag doen lopen dat zijn verzoek om verlenging onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard, hetzij omdat het niet bij ter post aangetekende brief gebeurde, hetzij omdat het minder dan een maand voor het verstrijken van de huur geschiedde, hetzij nog omdat het aan een nieuwe eigenaar wordt gericht.

De amendementen van de Regering strekken in feite om de aanvraag tot verlenging door de huurder vrijwel onmogelijk te maken. »

Met betrekking tot artikel 3sexies, 2°, ontstaat er een discussie om te weten wat dient te worden verstaan onder het begrip « nieuwe eigenaar ».

Meerdere leden zijn inderdaad van mening dat dit begrip dient te worden gepreciseerd. Het zou onaanvaardbaar zijn dat een eigenaar die b.v. reeds sinds meerdere jaren het goed heeft aangekocht, het bepaalde in artikel 3sexies, 2°, nog zou kunnen invoeren en daarbij steunen op zijn kwalificatie van nieuwe eigenaar.

Het zou dan ook wenselijk zijn dat er een strikte termijn zou worden vastgesteld buiten welke de kwalificatie van nieuwe eigenaar niet geldig meer kan worden ingeroepen.

De Minister van Justitie laat opmerken dat zo er tussen de partijen een huurovereenkomst met vaste datum bestaat of in de verkoopakte een bepaling werd opgenomen volgens welke de verkrijger zich heeft verbonden de bestaande huurovereenkomst na te leven, de nieuwe eigenaar verplicht is de in dat contract voorziene looptijd van de huur na te leven.

Het doel van deze bepalingen bestaat erin dat de nieuwe eigenaar die een verhuurd huis aankoopt, niet zou worden geconfronteerd in de loop van de huurovereenkomst met een element dat voor hem niet te voorzien was nl. de sociale clausule. De bedoeling trouwens bestaat er eveneens in dat men de verhandelingen van onroerende goederen niet al te zeer zou tegenwerken.

Meerdere leden kunnen het met de voorgestelde tekst niet eens zijn. Hij betekent in elk geval een gevoelige achteruitgang t.o.v. de thans bestaande toestand en zulks ten nadele van de huurder. Trouwens het argument dat door de Minister wordt ingeroepen is verre van overtuigend vermits ook de nieuwe eigenaar het thans bestaande artikel 1759bis moet kennen en dus weet dat hij met een verzoek tot toepassing van de sociale clausule kan worden geconfronteerd. Bovendien kan de vraag worden gesteld — hetgeen door de tekst niet wordt onder ogen genomen — wat er gebeurt zo de huurder na de opzegging te hebben ontvangen, de toepassing van de sociale clausule inroept en dat pas daarna het goed wordt verkocht.

Voor een ander lid is het inderdaad duidelijk dat het noodzakelijk is — wat reeds werd naar voren gebracht — dat een termijn dient te worden ingebouwd buiten welke artikel 3sexies, 2°, niet van toepassing kan zijn.

Voor een ander lid is het in elk geval evident dat, zo de nieuwe eigenaar met dezelfde huurder na aankoop van het

ne court en outre le risque de voir sa demande en prorogation déclarée irrecevable ou non fondée soit parce qu'elle n'a pas été adressée par lettre recommandée, soit parce qu'elle a été adressée moins d'un mois avant l'expiration du bail, soit encore parce qu'elle s'adresse à un nouveau propriétaire.

Les amendements proposés par le Gouvernement tendent en fait à rendre quasiment impossible l'exercice d'une demande de prorogation introduite par le preneur. »

A l'article 3sexies, 2°, une discussion s'engage sur le point de savoir ce qu'il faut entendre par la notion de « nouveau propriétaire ».

Plusieurs membres estiment en effet que cette notion doit être précisée. Il serait inacceptable qu'un propriétaire qui a par exemple acheté un immeuble depuis plusieurs années déjà, puisse encore invoquer l'article 3sexies, 2°, en excipant de sa qualité de nouveau propriétaire.

Il serait dès lors souhaitable de fixer un délai strict en dehors duquel la qualité de nouveau propriétaire ne peut plus être invoquée valablement.

Le Ministre de la Justice fait observer que s'il existe un bail à loyer à date fixe entre les parties ou que l'acte de vente contient une clause par laquelle l'acquéreur s'est engagé à respecter le bail existant, le nouveau propriétaire est tenu de respecter la durée du bail prévue dans ce contrat.

Le but de ces dispositions est d'éviter que le nouveau propriétaire qui achète une maison donnée en location ne soit confronté en cours de bail avec un élément qu'il ne pouvait prévoir, à savoir la clause sociale. On entend d'ailleurs également ne pas faire obstacle dans une trop grande mesure aux transactions immobilières.

Plusieurs membres ne peuvent marquer leur accord sur le texte proposé. Il est de toute manière nettement en retrait par rapport à la situation existante et ce au détriment du locataire. D'ailleurs, l'argument invoqué par le Ministre est loin d'être convaincant, étant donné que le nouveau propriétaire doit également connaître l'article 1759bis existant et sait donc qu'il peut être confronté à une demande d'application de la clause sociale. De plus, on peut se demander — hypothèse non envisagée par le texte — ce qu'il arrivera si le locataire, après avoir reçu son congé, demande l'application de la clause sociale et que le bien n'est vendu que par la suite.

Pour un autre membre, il est en effet évident qu'il s'impose — et cela a déjà été souligné — de prévoir un délai en dehors duquel l'article 3sexies, 2°, ne peut être appliqué.

Pour un autre membre encore, il est en tout cas clair que si le nouveau propriétaire conclut un nouveau bail avec le

verhuurde onroerend goed een nieuwe huurovereenkomst afsluit, deze verkrijger van het onroerend goed niet meer als nieuwe eigenaar kan worden aangezien en de huurder diensgevolge volkomen gerechtigd is in voorkomend geval om toepassing van de sociale clausule te verzoeken.

Na deze vrij uitgebreide bespreking wordt door een lid de volgende tekst ter vervanging van het 2° van artikel 3sexies voorgesteld :

« Indien geen bepaalde tijd is overeengekomen, kan aan de nieuwe eigenaar geen verlenging worden gevraagd, wanneer de huur wordt opgezegd binnen twee jaar na de vervreemding van het goed. »

In geval van overlijden van de verhuurder, kan aan de rechthebbenden geen verlenging worden gevraagd. »

Zulks betekent met andere woorden dat de kwalificatie « nieuwe eigenaar » na het verstrijken van een termijn van twee jaar na de verkrijging vervalt.

Wel werd van gedachten gewisseld of diezelfde termijn van twee jaar niet diende te worden opgenomen in de hypothese dat de verhuurder overlijdt.

Verscheidene leden zijn van mening dat in dit geval het inschrijven van een termijn tot moeilijkheden aanleiding zou geven. Het is weliswaar evident dat een erfgenaam geacht wordt eigenaar van het geërfde goed te worden onmiddellijk na het overlijden, doch dat dit recht slechts een praktische uitwerking kan hebben na de vereffening en de verdeling. Welnu, de vereffening en de verdeling kunnen soms zeer lang aanslepen en het kan in vele gevallen jaren duren alvorens de erfgenaam op daadwerkelijke manier eigenaar wordt van dat bepaald goed. Daarom acht de Commissie het niet gewenst deze hypothese aan een tijdsbeperking te onderwerpen.

Daar de overige amendementen met betrekking tot artikel 3sexies voorstellen de tekst weg te laten, werd hierover gestemd samen met de stemming over de tekst zelf.

Het artikel 3sexies, 1°, wordt aangenomen met 11 tegen 6 stemmen.

Het artikel 3sexies, 2°, gesubamendeerd zoals hierboven aangeduid, wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Artikel 3septies

Bij dit artikel wordt een amendement ingediend strekkende tot weglating van de tweede § van artikel 3septies.

Ingevolge het aannemen van § 2 van artikel 1758ter — artikel 3quater van de regeringsamendementen — was hogervernoemd amendement zonder voorwerp geworden.

Artikel 3septies wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

même locataire après avoir acheté le bien immeuble donné en location, cet acquéreur ne peut plus être considéré comme nouveau propriétaire et le locataire est en conséquence parfaitement autorisé à demander, le cas échéant, l'application de la clause sociale.

Après cette assez longue discussion, un membre propose de remplacer le 2° de l'article 3sexies par le texte suivant :

« S'il n'a pas été fixé de terme au bail, la prorogation ne peut être demandée au nouveau propriétaire lorsqu'un congé est donné dans les deux ans de l'aliénation du bien. »

En cas de décès du bailleur, la prorogation ne peut être demandée aux ayants droit. »

Cela signifie, en d'autres termes, que la qualité de « nouveau propriétaire » s'éteint à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'acquisition.

Un échange de vues s'engage ensuite sur la question de savoir si le même délai de deux ans ne devrait pas être prévu en cas de décès du bailleur.

Plusieurs membres estiment que prévoir un délai pourrait en pareil cas donner lieu à des difficultés. Certes, il est évident que l'héritier est censé devenir propriétaire du bien recueilli immédiatement après le décès, mais il se peut que ce dernier n'ait d'effet pratique qu'après la liquidation et le partage. Or, la liquidation et le partage peuvent parfois prendre beaucoup de temps et il n'est pas rare qu'il faille des années pour que l'héritier deviennent effectivement propriétaire du bien. C'est la raison pour laquelle la Commission n'estime pas souhaitable de soumettre cette hypothèse à une limitation dans le temps.

Comme les autres amendements concernant l'article 3sexies proposaient de supprimer le texte, ces amendements ont été soumis au vote en même temps que le texte proprement dit.

L'article 3sexies, 1°, est adopté par 11 voix contre 6.

L'article 3sexies, 2°, sous-amendé dans le sens ci-dessus, est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Article 3septies.

A cet article est déposé un amendement visant à supprimer le § 2 dudit article.

Par suite de l'adoption du § 2 de l'article 1758ter — article 3quater des amendements gouvernementaux — l'amendement précité est devenu sans objet.

L'article 3septies est adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Het geheel van de bepalingen betreffende de huur, geamendeerd en gesubamendeerd, zoals uit bovenstaand verslag blijkt, wordt aangenomen met eenparigheid van de 12 aanwezige leden.

Het verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

De Verslaggever,
R. VAN ROMPAEY.

De Voorzitter,
E. COOREMAN.

L'ensemble des dispositions relatives aux baux à loyer, amendées et sous-amendées, tel qu'il ressort du rapport, a été adopté à l'unanimité des 12 membres présents.

Le présent rapport est approuvé à l'unanimité des 13 membres présents.

Le Rapporteur,
R. VAN ROMPAEY.

Le Président,
E. COOREMAN.

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION

HOOFDSTUK I

CHAPITRE PREMIER

MATIGING VAN HUURPRIJZEN

MODERATION DES LOYERS

ARTIKEL 1

ARTICLE 1^{er}

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle huur-, leasing- of andere overeenkomsten onder bezwarende titel betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen dienstig voor bewoning, voor industriële, commerciële, administratieve of professionele doeleinden, met inbegrip onder meer van de vestiging van erfpacht of van het recht van opstal.

§ 1^{er}. Le présent chapitre est applicable à tous les contrats de loyer ou de crédit-bail et à toutes les conventions conclues à titre onéreux en matière de biens immeubles ou de parties d'immeubles, qu'ils soient à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou professionnel, y compris entre autres l'établissement d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

Het is eveneens van toepassing op de aanhorigheden en de roerende goederen waarvan het onroerend goed voorzien is.

Il s'applique également aux dépendances et au mobilier dont ces immeubles sont équipés.

§ 2. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn eveneens van toepassing op de handelshuurovereenkomsten. Zij zijn niet toepasselijk op de pacht, het jachtrecht en het visrecht.

§ 2. Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux baux commerciaux. Elles ne s'appliquent pas aux baux à ferme, aux baux de chasse ni aux baux de pêche.

Van toepassing blijven evenwel de bijzondere wettelijke bepalingen inzake de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening en tot vernieuwing van de handelshuurovereenkomsten.

Toutefois, les dispositions légales particulières, permettant la révision triennale et le renouvellement des baux commerciaux, restent d'application.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in § 1, wanneer de twee partijen rechtspersonen zijn.

§ 3. Le présent chapitre ne s'applique pas aux contrats visés au § 1^{er}, lorsque les deux parties sont des personnes morales.

ART. 2

ART. 2

Gedurende elk van de jaren 1985, 1986, 1987, worden de huurprijzen, cijzen, canons of de vergoedingen, aangepast overeenkomstig de contractuele bedingen die voorzien in hun aanpassing aan welke factor ook verminderd. De vermindering is gelijk aan 2 pct. van het bedrag dat wettelijk eisbaar is in de maand december van het kalenderjaar dat aan de aanpassing voorafgaat.

Pendant chacune des années 1985, 1986, 1987, les loyers, canons, redevances ou indemnités adaptés conformément aux clauses contractuelles prévoyant leur adaptation à quelque facteur que ce soit sont réduits. Le montant de la réduction est égal à 2 p.c. du montant légalement exigible au mois de décembre de l'année civile qui précède l'adaptation.

ART. 3

ART. 3

Indien de Koning met toepassing van artikel 2, § 3, van het koninklijk besluit nr. 278 van 30 maart 1984 houdende bepaalde maatregelen inzake loonmatiging met het oog op de bevordering van de tewerkstelling, de vermindering van de openbare lasten en het financieel evenwicht van de stelsels van sociale zekerheid, besluit dat de voor 1986 in uitzicht gestelde loonmatiging niet of slechts gedeeltelijk wordt toegepast, houdt de in artikel 2 voor de jaren 1986 en 1987 bedoelde beperking van de aanpassing op gevolg te hebben of heeft zij slechts gevolg naar evenredigheid.

Si, en application de l'article 2, § 3, de l'arrêté royal n° 278 du 30 mars 1984 portant certaines mesures concernant la modulation salariale en vue d'encourager l'emploi, la réduction des charges publiques et l'équilibre financier des régimes de sécurité sociale, le Roi décide que la modulation salariale prévue pour 1986 n'est pas appliquée ou ne l'est que partiellement, la limitation de l'adaptation prévue à l'article 2 pour les années 1986 et 1987 cessera de produire ses effets ou ne les produira que dans la même mesure.

ART. 3bis

ART. 3bis

Indien in geval van huurovereenkomsten voor een woning die de huurder tot hoofverblijfplaats dient, een nieuwe over-

Si, dans le cas de baux relatifs au logement qui constitue la résidence principale du preneur, un nouveau contrat est

eenkomst met dezelfde huurder wordt afgesloten gedurende de periode van beperking der aanpassingen bepaald bij de artikelen 2 en 3, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2.

De partijen kunnen evenwel aan de vrederechter herziening vragen van de huurprijs, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed 10 pct. hoger of lager is dan de huurprijs die voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2. »

HOOFDSTUK *Ibis*

BEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN DIE DE HUURDER TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS DIENEN

ART. 3ter

Een als volgt luidend artikel 1758bis wordt in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1758bis. — § 1. Indien er geen bepaalde tijd is overeengekomen voor de huur van een niet gemeubileerde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, kan de ene partij de andere niet opzeggen dan met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden indien de opzegging wordt gedaan door de verhuurder en van ten minste drie maanden indien de opzegging wordt gedaan door de huurder.

§ 2. Indien de opzeggingstermijn korter is dan die bepaald bij paragraaf 1 wordt hij verlengd ongeacht de contractuele bepalingen van voor de opzegging. »

ART. 3quater

Een als volgt luidend artikel 1758ter wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1758ter. — § 1. Indien een duur van drie maanden tot één jaar is overeengekomen voor de huur van een niet gemeubileerde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, eindigt zij slechts wanneer de ene partij de andere opzegt een maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gegeven overeenkomstig paragraaf 1 wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijk bepaalde tijd ongeacht de contractuele bepalingen. »

ART. 3quinquies

In artikel 1759 van hetzelfde Wetboek, waarvan de bestaande tekst § 1 zal vormen, wordt een § 2 ingevoegd, luidend als volgt :

« § 2. Indien het een niet gemeubileerde woning betreft die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt de huurder geacht ze te blijven bewonen voor onbepaalde tijd en kan de opzegging slechts worden gedaan overeenkomstig artikel 1758bis. »

conclu pendant la période de limitation de l'adaptation prévue aux articles 2 et 3 avec le même preneur, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte des dispositions de l'article 2.

Les parties peuvent cependant demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 10 p.c. au loyer qui résulte des dispositions de l'article 2. »

CHAPITRE *Ibis*

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOUAGE DE BIENS IMMEUBLES SERVANT DE RESIDENCE PRINCIPALE AU LOCATAIRE

ART. 3ter

Un article 1758bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Article 1758bis. — § 1^{er}. S'il n'a pas été fixé de terme au bail relatif au logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant un délai d'au moins six mois si le congé est donné par le bailleur et d'au moins trois mois si le congé est donné par le preneur.

§ 2. Si un délai de congé inférieur à celui prévu au paragraphe 1^{er} est donné, il sera prolongé quelles que soient les dispositions contractuelles antérieures au congé. »

ART. 3quater

Un article 1758ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1758ter. — § 1^{er}. Si une durée de trois mois à un an a été fixée dans le bail relatif à un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, il ne prend fin que si l'une des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au paragraphe 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle initialement prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles. »

ART. 3quinquies

A l'article 1759 du même Code dont le texte actuel formera le § 1^{er}, il est ajouté un § 2, rédigé comme suit :

« § 2. S'il s'agit d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, le preneur sera censé l'occuper pour une durée indéterminée et le congé ne pourra être donné que conformément à l'article 1758bis. »

ART. 3sexies

In artikel 1759*bis* van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid ingevoegd :

« Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief. »;

2° het artikel wordt aangevuld met het volgende lid :

« Indien geen bepaalde tijd is overeengekomen, kan aan de nieuwe eigenaar geen verlenging worden gevraagd wanneer de huur wordt opgezegd binnen twee jaar na de vervreemding van het goed.

In geval van overlijden van de verhuurder kan aan de rechtverkrijgenden geen verlenging worden gevraagd. »

ART. 3septies

§ 1. Artikel 1758*bis* is niet van toepassing op de huur-overeenkomst verlengd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen indien de opzegging is gedaan vóór 1 november 1984.

§ 2. Artikel 1758*ter* is niet van toepassing op de huur-overeenkomsten verlengd overeenkomstig de bepalingen van voormelde wet van 29 december 1983, noch op de huurovereenkomsten die vervallen vóór 1 maart 1985.

ART. 3sexies

A l'article 1759*bis* du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas premier et second :

« A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail. »;

2° l'article est complété par l'alinéa suivant :

« S'il n'a pas été fixé de terme au bail, la prorogation ne peut être demandée au nouveau propriétaire lorsqu'un congé est donné dans les deux ans de l'aliénation du bien.

En cas de décès du bailleur, la prorogation ne peut être demandée aux ayants droit. »

ART. 3septies

§ 1^{er}. L'article 1758*bis* ne s'applique pas aux baux prorogés en vertu des dispositions de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles si le congé a été donné avant le 1^{er} novembre 1984.

§ 2. L'article 1758*ter* ne s'applique pas aux baux prorogés en vertu des dispositions de la loi précitée du 29 décembre 1983 ni aux baux qui viennent à échéance avant le 1^{er} mars 1985.

BELGISCHE SENAAT**ZITTING 1984-1985**

5 DECEMBER 1984

**Ontwerp van herstelwet houdende
sociale bepalingen
(Artikelen 1, 2 en 3)**

VERSLAG

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

BIJLAGE I**ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE**

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 21e november 1984 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over amendementen voorgesteld door de Regering op het ontwerp van herstelwet « houdende sociale bepalingen », heeft de 26e november 1984 het volgend advies gegeven :

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Cooreman, voorzitter; Boel, de dames Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, L. Gillet, de heer Goossens, Mevr. Herman-Michielsens, de heren Lallemand, Minet, Pedé, Pouillet, Reynders, Mevr. Staels-Dompas, de heren Vandezande, Van In, Verbist, Weckx en Van Rompaey, verslaggever.

Plaatsvervangers : de heren Aubecq, François, Gijs, J. Gillet, Kenens, Seeuws, Sondag, Uyttendaele en Vanderborgh.

R. A 13086

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

757 (1984-1985) : N° 1 : Ontwerp van wet

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1984-1985**

5 DECEMBRE 1984

**Projet de loi de redressement contenant des
dispositions sociales
(Articles 1^{er}, 2 et 3)**

RAPPORT

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

ANNEXE I**AVIS DU CONSEIL D'ETAT**

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice, le 21 novembre 1984, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur des amendements proposés par le Gouvernement au projet de loi de redressement « contenant des dispositions sociales », a donné le 26 novembre 1984 l'avis suivant :

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Cooreman, président; Boel, Mmes Delruelle-Ghobert, De Pauw-Deveen, L. Gillet, M. Goossens, Mme Herman-Michielsens, MM. Lallemand, Minet, Pedé, Pouillet, Reynders, Mme Staels-Dompas, MM. Vandezande, Van In, Verbist, Weckx et Van Rompaey, rapporteur.

Membres suppléants : MM. Aubecq, François, Gijs, J. Gillet, Kenens, Seeuws, Sondag, Uyttendaele et Vanderborgh.

R. A 13086

Voir :

Document du Sénat :

757 (1984-1985) : N° 1 : Projet de loi.

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

ART. 3bis

Het zou beter zijn het ontworpen artikel 3bis als volgt te redigeren :

« Artikel 3bis. — Indien gedurende de in de artikelen 2 en 3 bepaalde periode van beperking van de aanpassing met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2.

De partijen kunnen evenwel de vrederechter verzoeken om wijziging van het bedrag van de huur dat zou volgen uit de toepassing van het eerste lid, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten minste tien procent hoger of lager is dan dat bedrag. »

ART. 3ter

1. Het lijkt niet nuttig een artikel dat slechts bestaat uit twee leden, die bovendien over hetzelfde onderwerp handelen, in paragrafen in te delen.

2. De bedoeling van de Regering komt beter tot uiting in de verantwoording van het ontworpen artikel 1758bis dan in de tekst ervan. Het ontworpen artikel zou dan ook duidelijker zijn in de volgende redactie :

« Artikel 1758bis. — Niettegenstaande ieder andersluidend beding, eindigt de huurovereenkomst van onbepaalde duur met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, slechts nadat de ene partij de andere heeft opgezegd met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden indien de opzegging wordt gedaan door de verhuurder en van ten minste drie maanden indien de opzegging wordt gedaan door de huurder.

De opzegging die niet voldoende van tevoren wordt gedaan, is nietig; zij heeft uitwerking bij het verstrijken van de in het eerste lid vastgestelde termijn. »

ART. 3quater

De volgende tekst wordt voorgesteld voor het ontworpen artikel 1758ter :

« Artikel 1758ter. — Indien de huurovereenkomst met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, is aangegaan voor een duur die ligt tussen drie maanden en een jaar, eindigt zij, niettegenstaande ieder andersluidend beding, slechts wanneer de ene partij de andere ten minste één maand vóór het verstrijken van de overeengekomen tijd heeft opgezegd.

Indien de opzegging niet overeenkomstig het eerste lid is gedaan, wordt de huur voortgezet voor dezelfde duur als die welke oorspronkelijk was bepaald. »

ART. 3quinquies

Het lijkt niet nodig artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek, na zijn wijziging, in twee paragrafen in te delen.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

« Artikel 3quinquies. — Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

« Indien echter het huis of het appartement de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt deze geacht het voor onbepaalde tijd te blijven bewonen en kan de opzegging slechts worden gedaan overeenkomstig artikel 1758bis. »

EXAMEN DES AMENDEMENTS

ART. 3bis

L'article 3bis du projet serait mieux rédigé comme suit :

« Article 3bis. — Si un logement qui constitue la résidence principale du preneur fait l'objet d'un nouveau bail avec le même preneur pendant la période de limitation de l'adaptation, prévue aux articles 2 et 3, le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application de l'article 2.

Les parties peuvent cependant demander au juge de paix la modification du montant du loyer qui résulterait de l'application de l'alinéa 1^{er}, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins dix pour cent à ce montant. »

ART. 3ter

1. La division en paragraphes n'apparaît pas utile dans un article qui ne comporte que deux alinéas traitant au surplus du même objet.

2. L'intention du Gouvernement est mieux traduite dans la justification de l'article 1758bis en projet que dans le texte de celui-ci. Aussi cet article en projet serait-il plus clairement rédigé comme suit :

« Article 1758bis. — Nonobstant toute convention contraire, le bail à durée indéterminée relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur ne prend fin qu'après un congé donné par l'une des parties à l'autre, en observant un délai d'au moins six mois si le congé est donné par le bailleur et d'au moins trois mois si le congé est donné par le preneur.

Le congé donné avec un préavis insuffisant n'est pas nul; il produit ses effets à l'expiration du délai prévu à l'alinéa 1^{er}. »

ART. 3quater

Le texte suivant est proposé pour l'article 1758ter en projet :

« Article 1758ter. — Si le bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur a été conclu pour une durée se situant entre trois mois et un an, il ne prend fin, nonobstant toute convention contraire, que par l'effet d'un congé donné par l'une des parties à l'autre, un mois au moins avant l'expiration du terme convenu.

Si le congé n'est pas donné conformément à l'alinéa 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle qui était initialement prévue. »

ART. 3quinquies

Il ne paraît pas nécessaire de diviser l'article 1759 du Code civil, après sa modification, en deux paragraphes.

Le texte suivant est proposé :

« Article 3quinquies. — L'article 1759 du même Code est complété par l'alinéa suivant :

« Toutefois si la maison ou l'appartement constitue la résidence principale du preneur, celui-ci sera censé l'occuper pour une durée indéterminée et le congé ne pourra être donné que conformément à l'article 1758bis. »

ART. 3sexies

1. Artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder, bij het verstrijken van de huur, de rechter om een verlenging kan verzoeken, op voorwaarde dat hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden.

De ontworpen tekst legt de huurder de verplichting op de verhuurder op de hoogte te brengen van zijn voornemen om verlenging te vragen.

Het is immers aangewezen, aldus de verantwoording van het amendement, " dat de huurder op tijd zijn verhuurder op de hoogte brengt van een aanvraag om verlenging. Hij moet zijn aanvraag verzenden twee maanden vóór het verstrijken van de huur. »

De tekst van het amendement stelt de termijn op één maand. Dat gemis van overeenstemming tussen de tekst van het amendement en de verantwoording zou moeten worden weggewerkt.

2. Aangezien verlenging natuurlijk altijd « gevraagd » kan worden, zou het juist zijn in het in de tekst onder 2° ontworpen lid te schrijven :

« De verlenging kan niet worden verkregen tegen de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het goed, noch tegen de rechtverkrijgenden in geval van overlijden. »

ART. 3septies

Paragraaf 1 zou beter als volgt worden geredigeerd :

« § 1. Artikel 1758bis is niet van toepassing op de huurovereenkomsten verlengd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, wanneer zij vóór 1 november 1984 opgezegd zijn. »

De kamer was samengesteld uit

De Heren : P. TAPIE, kamervoorzitter,
Ch. HUBERLANT en J.-J. STRYCKMANS, staatsraden,

Mevrouw : M. VAN GERREWEY, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer A. VANWELKENHUYZEN, staatsraad.

Het verslag werd uitgebracht door de heer G. PIQUET, eerste auditor.

De Griffier,
M. VAN GERREWEY.

De Voorzitter,
P. TAPIE.

ART. 3sexies

1. L'article 1759bis du Code civil prévoit qu'à l'expiration du bail le preneur peut demander au juge une prorogation à la condition qu'il justifie de circonstances exceptionnelles.

Le texte en projet impose au preneur d'avertir le bailleur de son intention de demander la prorogation.

Il est en effet opportun, selon la justification de l'amendement, « que le preneur mette son bailleur au courant en temps utile d'une demande de prorogation. Il doit envoyer sa demande deux mois avant l'expiration du bail. »

Le texte de l'amendement fixe le délai à un mois. Cette discordance entre le texte de l'amendement et la justification devrait être éliminée.

2. Dans l'alinéa en projet au 2°, la prorogation pouvant évidemment toujours être « demandée », il serait plus exact d'écrire :

« La prorogation ne peut pas être obtenue à l'encontre du nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni à l'encontre des ayants droit en cas de décès. »

ART. 3septies

A la fin du paragraphe 1°, il serait préférable d'écrire dans le texte français :

« ... biens immeubles lorsqu'ils ont fait l'objet d'un congé donné avant le 1° novembre 1984. »

La chambre était composée de :

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,
Ch. HUBERLANT et J.-J. STRYCKMANS, conseillers d'Etat,

Madame : M. VAN GERREWEY, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. A. VANWELKENHUYZEN, conseiller d'Etat.

Le rapport a été présenté par M.G. PIQUET, premier auditeur.

Le Greffier,
M. VAN GERREWEY.

Le Président,
P. TAPIE

BIJLAGE II

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Over de commissievergadering werd mondeling verslag uitgebracht tijdens de vergadering van de Senaat van 5 december 1984.

HOOFDSTUK 1

MATIGING VAN HUURPRIJZEN

ARTIKEL 1

Ongewijzigd.

ART. 2

Ongewijzigd.

ART. 3

Ongewijzigd.

ART. 4 (3bis)

Indien gedurende de in de artikelen 2 en 3 bepaalde periode van beperking van de aanpassing met dezelfde huurder een nieuwe huur-overeenkomst wordt aangegaan met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2.

De partijen kunnen evenwel aan de vrederechter herziening vragen van de huurprijs, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten minste 10 pct. hoger of lager is dan de huurprijs die voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2.

HOOFDSTUK II (Ibis)

BEPALINGEN BETREFFENDE DE HUUR VAN ONROERENDE GOEDEREN DIE DE HUURDER TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS DIENEN

ART. 5 (3ter)

Ongewijzigd.

ART. 6 (3quater)

Een als volgt luidend artikel 1758ter wordt in hetzelfde Wetboek ingevoegd :

« Artikel 1758ter. — § 1. Indien een duur van drie maanden tot één jaar is overeengekomen voor de huur van een niet-gemeubileerde woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, eindigt die huur slechts wanneer de ene partij de andere opzegt een maand voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gedaan overeenkomstig paragraaf 1, wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oorspronkelijk bepaalde tijd, ongeacht de contractuele bepalingen. »

ART. 7 (3quinquies)

Ongewijzigd.

ART. 8 (3sexies)

In artikel 1759bis van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1. tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid ingevoegd :

« Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij ter post aangetekende brief. »;

ANNEXE II

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Rapport oral a été fait sur la réunion de la Commission au cours de la séance du Sénat du 5 décembre 1984.

CHAPITRE PREMIER

MODERATION DES LOYERS

ARTICLE 1^{er}

Inchangé.

ART. 2

Inchangé.

ART. 3

Inchangé.

ART. 4 (art. 3bis)

Si un logement qui constitue la résidence principale du preneur fait l'objet d'un nouveau bail avec le même preneur pendant la période de limitation de l'adaptation, prévue aux articles 2 et 3, le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application de l'article 2.

Les parties peuvent cependant demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 10 p.c. au loyer qui résulte des dispositions de l'article 2.

CHAPITRE II (Ibis)

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOUAGE DE BIENS IMMEUBLES SERVANT DE RESIDENCE PRINCIPALE AU LOCATAIRE

ART. 5 (3ter)

Inchangé.

ART. 6 (3quater)

Un article 1758ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Article 1758ter. — § 1^{er}. Si une durée de trois mois à un an a été fixée dans le bail relatif à un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur, ce bail ne prend fin que si l'une des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au paragraphe 1^{er}, le bail est reconduit pour une durée égale à celle initialement prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles. »

ART. 7 (3quinquies)

Inchangé.

ART. 8 (3sexies)

A l'article 1759bis du même Code sont apportées les modifications suivantes :

1. l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas premier et second :

« A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail. »;

2. het artikel wordt aangevuld met het volgende lid :

« De verlenging kan niet worden gevraagd aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het goed, noch aan de rechtverkrijgenden in geval van overlijden. Wanneer er evenwel geen bepaalde tijd is overeengekomen voor de huur, kan de verlenging aan de nieuwe eigenaar worden gevraagd indien een opzegging meer dan twee jaren na de vervreemding van het goed is gedaan. »

ART. 9 (3septies)

Ongewijzigd.

2. l'article est complété par l'alinéa suivant :

« La prorogation ne peut pas être demandée au nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni aux ayants droit en cas de décès. Toutefois, s'il n'a pas été fixé de terme au bail, la prorogation peut être demandée au nouveau propriétaire lorsqu'un congé est donné plus de deux ans après l'aliénation du bien. »

ART. 9 (3septies)

Inchangé.

757 (1984-1985) - n° 2/5°

Commission de la Justice

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION APRES RENVOI

Chapitre premier

Modération des loyers

ART. 1er

Inchangé (voir doc. 757-(1984-1985)-2/8°)

ART. 2

Inchangé (voir doc. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 3

Inchangé (voir Doc. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 4 (art. 3bis)

Si un logement qui constitue la résidence principale du preneur fait l'objet d'un nouveau bail avec le même preneur pendant la période de limitation de l'adaptation, prévue aux articles 2 et 3, le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application de l'article 2.

Les parties peuvent cependant demander au juge de paix la révision du loyer, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins 10 p.c. au loyer qui résulte des dispositions de l'article 2

R.A 13086

CHAPITRE II (Ibis)

Dispositions relatives aux contrats de louage
de biens immeubles servant de résidence prin-
cipale au locataire

ART. 5 (3ter)

Inchange (voir doc. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 6 (3quater)

Un article 1758ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même
Code :

"Article 1758ter.- § 1. Si une durée de trois mois à un an a été fixée dans le
bail relatif à un logement non meublé qui constitue la rési-
dence principale du preneur, ce bail ne prend fin que si l'une
des parties donne à l'autre un congé d'un délai d'un mois avant
l'expiration du terme fixé.

§ 2. Si le congé n'est pas donné conformément au paragraphe 1er,
le bail est reconduit pour une durée égale à celle initiale-
ment prévue, quelles que soient les dispositions contractuelles."

ART. 7 (3quinquies)

Inchangé (Voir Doc. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 8 (3sexies)

A l'article 1759bis du même Code sont apportées les modi-
fications suivantes :

1° l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas premier et
second :

"A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur
par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant
l'expiration du bail.";

3.

2° l'article est complété par l'alinéa suivant :

"La prorogation ne peut pas être demandée au nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni aux ayants droit en cas de décès. Toutefois, s'il n'a pas été fixé de terme au bail, la prorogation peut être demandée au nouveau propriétaire lorsqu'un congé est donné plus de deux ans après l'aliénation du bien."

ART. 9(3septies)

Inchangé (Voir Doc. 757 (1984-1985) -2/8°)

757 (1984-1985) - nr 2/5°

Commissie voor de Justitie

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE NA TERUGZENDING

Hoofdstuk 1

Matiging van huurprijzen

ART. 1

Ongewijzigd (zie Gedr.St. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 2

Ongewijzigd (zie Gedr. St. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 3

Ongewijzigd (zie Gedr. St. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 4 (3bis)

Indien gedurende de in de artikelen 2 en 3 bepaalde periode van beperking van de aanpassing met dezelfde huurder een nieuwe huur-overeenkomst wordt aangegaan met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2.

De partijen kunnen evenwel aan de vrederechter herziening vragen van de huurprijs, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed 10 pct. hoger of lager is dan de huurprijs die voortvloeit uit de bepalingen van artikel 2.

R.A 13086

HOOFDSTUK II (Ibis)

Bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen
die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen

ART. 5 (3ter)

Ongewijzigd (Zie Gedr. St. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 6 (3quater)

Een als volgt luidend artikel 1758ter wordt in hetzelfde
Wetboek ingevoegd :

Artikel 1758ter.- § 1. Indien een duur van drie maanden tot één
jaar is overeengekomen voor de huur van een niet-gemeubileerde
woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, eindigt
die huur slechts wanneer de ene partij de andere opzegt een maand
voor het verstrijken van de bepaalde tijd.

§ 2. Indien de opzegging niet wordt gedaan overeenkomstig para-
graaf 1, wordt de huur voortgezet voor een tijd gelijk aan de oor-
spronkelijk bepaalde tijd, ongeacht de contractuele bepalingen."

ART. 7 (3quinqüies)

Ongewijzigd (Zie Gedr. St. 757 (1984-1985)-2/8°)

ART. 8 (3sexies)

In artikel 1759bis van hetzelfde Wetboek worden de volgende
wijzigingen aangebracht :

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt het volgende lid
ingevoegd :

"Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk
een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder ge-
vraagd bij ter post aangetekende brief.";

3.

2° het artikel wordt aangevuld met het volgende lid :

"De verlenging kan niet worden gevraagd aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het goed, noch aan de rechtverkrijgenden in geval van overlijden. Wanneer er evenwel geen bepaalde tijd is overeengekomen voor de huur, kan de verlenging aan de nieuwe eigenaar worden gevraagd indien een opzegging meer dan twee jaren na de vervreemding van het goed is gedaan".

ART. 9 (3septies)

Ongewijzigd (Zie Gedr. St. 757 (1984-1985)-2/8°)