

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1996-1997

12 FÉVRIER 1997

Projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS

N° 1 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 3bis (nouveau)

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

« Art. 3bis. — Dans le Livre III, Titre VIII, Chapitre II, section II du Code civil, l'article 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

« Article 1^{er}. — La présente section s'applique aux baux relatifs aux biens immeubles non meublés qui, de l'accord des parties, constituent la résidence principale du preneur.

En l'absence d'écrit, le bailleur peut apporter la preuve, par toute voie de droit, que le logement n'est pas affecté à la résidence principale du preneur.

Voir:

Document du Sénat:

1-505 - 1996/1997:

N° 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1996-1997

12 FEBRUARI 1997

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 3bis (nieuw)

Een artikel 3bis (nieuw) invoegen, luidende:

« Art. 3bis. — In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II van het Burgerlijk Wetboek, wordt artikel 1 vervangen als volgt:

« Artikel 1. — Deze afdeling is van toepassing op de huurovereenkomsten voor niet-gemeubileerde onroerende goederen die met de instemming van de partijen tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.

Bij ontstentenis van een geschrift kan de verhuurder met alle wettelijke middelen het bewijs leveren dat de woning niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-505 - 1996/1997:

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Toute clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification sérieuse. »

Justification

Il est proposé ici de modifier de façon fondamentale l'article 1^{er} de la section II insérée dans le Code civil après l'article 1762bis du Code civil par la loi du 20 février 1991.

En effet, cette disposition est confuse et ne laisse aucun choix au bailleur: c'est le locataire qui décide de l'affectation de l'immeuble loué comme résidence principale.

Il y a dès lors lieu de la simplifier et de prévoir que l'accord des parties est nécessaire pour que l'immeuble soit affecté à la résidence principale du preneur.

Moyennant quelques aménagements, nous conservons le principe selon lequel toute clause interdisant l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur doit être appuyée par une justification sérieuse.

N° 2 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 5

Supprimer cet article.

Justification

Nous estimons que c'est au juge qu'il revient de déterminer si un bien loué répond ou non aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. C'est donc lui qui détermine quelles sont ces exigences.

Quant aux conséquences qui découlent de la non-conformité du bien loué à ces exigences, la jurisprudence les a clairement énoncées.

N° 3 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 2)

Art. 5

Dans le texte proposé, au premier alinéa, remplacer le mot « fixe » par les mots « après avoir consulté les associations de propriétaires et de locataires, détermine ».

Justification

Lors des réunions de la commission d'évaluation de la « loi Wathélet », les représentants des associations de locataires et de propriétaires avaient atteint un accord sur les critères minimaux auxquels doit répondre un logement. Etant donné qu'un accord existe entre les représentants des personnes concernées directement par cette mesure, il est indiqué que le Roi consulte les deux groupes pour rechercher si les critères proposés par Lui rencontrent leur approbation.

Elk beding volgens hetwelk het gehuurde goed niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen, moet met een ernstige verantwoording worden gestaafd. »

Verantwoording

Hier wordt een grondige wijziging voorgesteld van artikel 1 van afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd.

Deze bepaling is immers te vaag en biedt de verhuurder geen enkele keus: de huurder beslist dat hij het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats bestemt.

De redactie dient dus vereenvoudigd te worden en te bepalen dat de partijen het eens moeten zijn om het goed tot hoofdverblijfplaats van de huurder te bestemmen.

Op enkele aanpassingen na behouden wij het beginsel dat een bepaling die verbiedt het gehuurde goed te bestemmen tot hoofdverblijfplaats van de huurder, op een ernstige motivering moet berusten.

Nr. 2 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 5

Dit artikel doen vervallen.

Verantwoording

Wij zijn de mening toegedaan dat het de rechter toekomt te bepalen of een gehuurd goed al dan niet aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, netheid en woonbaarheid voldoet. De rechter vult dus zelf die vereisten in.

De rechtspraak heeft voorts klaar en duidelijk afgelijnd wat de gevolgen zijn als niet aan die vereisten wordt voldaan.

Nr. 3 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 2)

Art. 5

In het eerste lid van de voorgestelde tekst, de woorden « De Koning stelt de voorwaarden vast » vervangen door de woorden « Na raadpleging van de eigenaars- en huurdersverenigingen bepaalt de Koning de voorwaarden ».

Verantwoording

De vertegenwoordigers van de eigenaars- en huurdersverenigingen waren het op de vergaderingen van de commissie die de « wet-Wathélet » heeft geëvalueerd, eens geworden over de minimale voorwaarden waaraan een woning moet voldoen. Aangezien er een vergelijk is tussen de vertegenwoordigers van de personen op wie deze maatregel rechtstreeks van toepassing is, ware het aangewezen mocht de Koning beide groepen raadplegen om na te gaan of de door Hem voorgestelde criteria hun goedkeuring kunnen wegdragen.

N° 4 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 2)

Art. 5

Dans le texte proposé :

A. au deuxième alinéa, entre les mots «avec les conditions de l'alinéa premier» **et les mots** «soit de demander» **insérer les mots** «*lorsque celle-ci est possible*»;

B. entre les deuxième et troisième alinéas, insérer l'alinéa suivant :

«Le juge se prononce sur l'exécution des travaux demandés, en tenant compte des intérêts respectifs des parties et des possibilités financières du bailleur. Si ces travaux s'élèvent à plus de deux ans de loyer, l'exécution de l'obligation du bailleur de délivrer le bien dans l'état prévu à l'alinéa 1^{er}, est présumée impossible.»

Justification

Selon l'article 1184 du Code civil, «la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts ...».

Selon cette disposition, si le bailleur n'exécute pas son obligation de délivrance (sachant que le bien doit répondre aux conditions élémentaires de salubrité, etc.), le locataire peut le contraindre à exécuter le contrat, pour peu que l'exécution soit possible.

Cette dernière condition est notamment fonction des moyens financiers du bailleur. L'intention du législateur ne peut être d'obliger le bailleur à effectuer des investissements qu'il ne peut raisonnablement supporter.

L'exécution forcée des travaux doit en outre être ordonnée en fonction du loyer effectivement payé, faute de quoi on pourrait contraindre le bailleur à restaurer complètement un bien qui présente des défauts structurels. L'impossibilité de délivrer le bien aux conditions prévues par la loi est démontrée lorsque le coût des travaux excède deux années de loyer.

N° 5 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 2)

Art. 5

Compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

«Le juge détermine le nouveau loyer qui sera exigible à partir de la fin des travaux prescrits. Si

Nr. 4 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 2)

Art. 5

In de voorgestelde tekst :

A. in het tweede lid tussen de woorden «de vereisten van het eerste lid,» **en de woorden** «ofwel de ontbinding», **de woorden** «*wanneer die uitvoering mogelijk is,*» **invoegen;**

B. tussen het tweede en het derde lid, het volgende lid invoegen :

«De rechter spreekt zich uit over de uitvoering van de geëiste werken, waarbij hij rekening houdt met de respectieve belangen van de partijen en de financiële draagkracht van de verhuurder. Zo die werken duurder uitvallen dan de huurprijs voor twee jaren, wordt de tenuitvoerlegging van de verplichting voor de verhuurder om het goed in de bij het eerste lid bepaalde staat ter beschikking te stellen, onmogelijk geacht.»

Verantwoording

Artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt het volgende: «In wederkerige contracten is de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt.

In dit geval is het contract niet van rechtswege ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding».

Als de verhuurder zijn verplichtingen bij het ter beschikking stellen van het goed niet nakomt (het goed moet immers beantwoorden aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid), mag de huurder krachtens voormelde bepaling de verhuurder dwingen de overeenkomst uit te voeren, voor zover die uitvoering mogelijk is.

Die laatste voorwaarde hangt met name af van de financiële draagkracht van de verhuurder. Het kan niet de bedoeling van de wetgever zijn de verhuurder investeringen op te leggen die hij niet echt kan opbrengen.

De gedwongen uitvoering van de werken moet voorts worden opgelegd in verhouding tot de effectief betaalde huurprijs, omdat de verhuurder anders kan worden verplicht een goed dat structurele gebreken vertoont, helemaal te restaureren. Als de kostprijs van die werken hoger ligt dan de huurprijs voor twee jaren, wordt het onmogelijk geacht het goed tegen de bij de wet bepaalde voorwaarden ter beschikking te stellen.

Nr. 5 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 2)

Art. 5

De voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

«De rechter bepaalt de nieuwe huurprijs die opeisbaar is vanaf het einde van de voorgeschreven

dans ce cas, le loyer est majoré d'au moins 25 %, le preneur, par dérogation à l'article 3, § 5, n'est redevable que de la moitié de l'indemnité prévue en cas de rupture au cours du premier triennat. »

Justification

Il est fort possible que, lors de la conclusion du contrat, le loyer soit fixé en fonction de l'état défectueux du bien loué (par exemple, un bien qui se louerait normalement à 12 000 francs par mois, est loué à 7 000 francs). Le bailleur est condamné à effectuer des travaux de remise en état. L'équité commande qu'après la fin des travaux, le loyer soit adapté à l'état amélioré du bien. Sinon, les preneurs pourraient abuser de cette disposition en prenant à bail des habitations en mauvais état pour un loyer très bas, contraignant ensuite le bailleur à adapter le bien pour pouvoir bénéficier finalement d'un loyer qui n'est plus en rapport avec l'état de celui-ci.

Le preneur qui serait dans l'incapacité financière d'assumer cette augmentation peut, conformément à l'article 3, § 5, de la loi actuelle, mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Nous prévoyons dans notre amendement un correctif afin de diminuer de moitié l'indemnité normalement due en cas de rupture du contrat dans le courant du premier triennat.

N° 6 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 2)

Art. 5

Compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

«Le preneur doit, à peine de nullité, introduire son action en résolution du contrat ou en exécution des travaux nécessaires, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du contrat. »

Justification

L'actuel article 2 de la loi du 20 février 1991 prévoit à juste titre que le jugement intervient sur base de l'état dans lequel le bien se trouve au moment où le preneur prend possession du bien.

Il faut éviter que le preneur introduise son action au moment où l'état du bien lors de l'entrée en vigueur du contrat ne peut plus être démontré.

En outre, la sécurité juridique du bailleur doit également être garantie. Il est donc équitable de prévoir un délai pour l'intentement de la procédure.

On évite par là que le preneur n'invoque ce moyen de résolution, par exemple pour mettre fin au contrat en cours et échapper à ses obligations légales et contractuelles.

werken. Indien de huurprijs in dat geval vermeerderd wordt met ten minste 25 %, is de huurder, in afwijking van artikel 3, § 5, slechts de helft verschuldigd van de vergoeding waarin is voorzien bij beëindiging van de huurovereenkomst tijdens de eerste driejarige periode. »

Verantwoording

Het is best mogelijk dat bij het aangaan van de huurovereenkomst de huurprijs wordt bepaald met inachtneming van de belabberde staat waarin het goed zich bevindt (zo kan een goed waarvan de huurprijs normaal 12 000 frank per maand zou bedragen, voor 7 000 frank worden verhuurd). De verhuurder wordt gedwongen renovatiewerken uit te voeren. Zodra dat gebeurd is, is het niet meer dan billijk dat de huurprijs wordt aangepast aan de verbeterde staat van het goed. Zo niet, zouden huurders misbruik kunnen maken van die bepaling door goederen die zich in slechte staat bevinden, tegen een zeer lage huurprijs te huren en de verhuurder vervolgens te dwingen werken uit te voeren zodat ze het goed kunnen blijven huren tegen een huurprijs die niet meer overeenstemt met de staat ervan.

De huurder die financieel niet in staat is die verhoging van de huurprijs te betalen kan, overeenkomstig artikel 3, § 5, van de bestaande wet te allen tijde een eind maken aan de huur door een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen. Ons amendement wil een correctie aanbrengen door de vergoeding die normaal verschuldigd is bij beëindiging van de overeenkomst tijdens de eerste driejarige periode, met de helft te verminderen.

Nr. 6 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 2)

Art. 5

De voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

«De huurder moet, op straffe van nietigheid, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijn vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot uitvoering van de nodige werken, indienen. »

Verantwoording

Het huidige artikel 2 van de wet van 20 februari 1991 bepaalt terecht dat de beoordeling geschiedt aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

Voorkomen moet worden dat de huurder zijn vordering indient op het ogenblik dat de staat van het goed bij de inwerkingtreding van de overeenkomst niet meer kan worden aangetoond.

Bovendien moet ook de rechtszekerheid van de verhuurder worden gewaarborgd. Het is derhalve billijk een termijn te bepalen waarbinnen de vordering wordt ingesteld.

Daarmee voorkomt men dat de huurder dat middel tot ontbinding aanvoert, bijvoorbeeld om een einde te maken aan de lopende overeenkomst en te ontsnappen aan zijn wettelijke en contractuele verplichtingen.

N° 7 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 6

Remplacer cet article par la disposition suivante :

«Art. 6. — *L'article 3 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :*

«Art. 3. — § 1^{er}. *Si aucune durée n'est convenue dans le bail, celui-ci est présumé conclu pour une durée de trois années prenant cours à la date d'entrée en vigueur du bail. Si celle-ci n'est pas définie, elle peut être établie par toute voie de droit.*

À l'issue des trois ans, le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur; à défaut, le bail est prorogé pour une même durée de trois années.

§ 2. *Si un bail est conclu pour une durée déterminée, les parties peuvent convenir d'une ou plusieurs échéances intermédiaires.*

Le bailleur ou le preneur peut mettre fin au bail à chaque échéance intermédiaire moyennant un préavis d'au moins six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur.

Si le preneur est maintenu dans les lieux à l'échéance finale du bail, celui-ci est renouvelé, aux mêmes conditions, sous réserve de la durée qui est déterminée conformément au § 1^{er} du présent article.

§ 3. *Si en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles le preneur désire mettre fin anticipativement au bail, il peut le faire à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours des trois premières années du contrat de bail, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. »*

Justification

Nous proposons de remplacer le texte actuel de l'article 3 de la même section II par un nouveau libellé.

Nous avons déjà souligné que le système mis en place par la nouvelle législation est beaucoup trop compliqué et suscite de nombreuses interrogations chez les commentateurs et chez les praticiens.

Il est dès lors proposé de remplacer le système d'un bail légal de «9 ans» par un bail légal de «3 ans».

Nr. 7 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 6

Dit artikel vervangen als volgt :

«Art. 6. — *Artikel 3 van dezelfde afdeling II wordt vervangen als volgt :*

«Art. 3. — § 1. *Als in de huurovereenkomst geen duur is bedongen, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor de duur van drie jaar, ingaande op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst. Kan die datum niet worden bepaald, dan kan hij met alle wettelijke middelen worden vastgesteld.*

Na verloop van drie jaar kan de verhuurder of de huurder aan de huurovereenkomst een einde maken met een opzegging van zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder; gebeurt dat niet, dan wordt de huurovereenkomst voor een zelfde termijn van drie jaar vernieuwd.

§ 2. *Als een huurovereenkomst voor bepaalde duur wordt gesloten, kunnen de partijen een of meer tussentijdse vervaldagen overeenkomen.*

De verhuurder of de huurder kan op elke tussentijdse vervaldag de huurovereenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden voor de verhuurder en van drie maanden voor de huurder.

Indien de huurder het goed blijft bewonen bij de eindvervaldag van de huurovereenkomst, wordt die onder dezelfde voorwaarden vernieuwd maar wordt de duur geregeld overeenkomstig het bepaalde in § 1 van dit artikel.

§ 3. *Wenst de huurder de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden vervroegd te beëindigen, dan kan hij dat te allen tijde doen met een opzegging van drie maanden. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur, naargelang de huurovereenkomst een einde neemt in de loop van het eerste, het tweede of het derde jaar. »*

Verantwoording

Dit artikel stelt voor de geldende bepaling van artikel 3 van dezelfde afdeling II volledig te vervangen.

Wij hebben er reeds op gewezen dat de regeling die de nieuwe wet heeft ingevoerd, veel te ingewikkeld is en dat zowel de commentatoren als de rechtsbeoefenaars er tal van vraagtekens bij plaatsen.

Daarom wil dit voorstel de regeling van de wettelijke huurovereenkomst van negen jaar vervangen door een van drie jaar.

Le libellé retenu dans le cadre de la présente proposition de loi simplifie radicalement l'article 3 de la même section II en ramenant la durée légale des baux à durée indéterminée à trois ans renouvelables. Cette durée étant raisonnable et conforme à la pratique courante, il n'y a plus lieu de faire intervenir une quelconque interruption par le bailleur pour occupation personnelle, travaux ou sans motif quelconque moyennant une indemnité. La sécurité du preneur est donc totale pendant une période de trois ans au moins. À défaut de préavis, le bail est prorogé pour une même durée de 3 années.

Le § 2 du nouveau libellé proposé pour l'article 3 retient le principe de la liberté contractuelle pour les baux à durée déterminée. Ces derniers peuvent, de plus, comporter des échéances intermédiaires tels que cela existait précédemment dans la pratique du bail 3, 6, 9. Sans compter que pour assurer la sécurité des parties et spécialement du preneur, ces baux sont reconduits si le preneur se maintient dans les lieux sans protestation du bailleur.

Le § 3 du nouveau libellé proposé pour l'article 3 permet enfin au seul preneur de rompre le bail à tout moment en raison de circonstances exceptionnelles et personnelles, moyennant un préavis de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours des trois premières années du contrat de bail, le bailleur aura droit à une indemnité dégressive. Notons que si le bail est reconduit tacitement, il faut considérer que l'entrée en vigueur du bail initial sert de point de départ au calcul du délai de 3 ans.

Par circonstances exceptionnelles et personnelles, nous visons par exemple un changement du lieu de travail qui était imprévisible, des modifications inopinées dans la composition de la famille qui occupait le logement, un accident provoquant un handicap tel que les lieux ne sont plus adaptés, ...

N° 8 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 7)

Art. 6

Au 5^o, dans le nouvel alinéa proposé, supprimer les mots «S'il y est contraint».

Justification

Cette expression est superfétatoire et le terme «contraint» inopportun.

N° 9 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 7)

Art. 6

Au 7^o, compléter le texte proposé par ce qui suit :

«Lorsque le preneur met fin au bail, il ne peut invoquer les dispositions de l'article 11.»

Dit voorstel heeft tot doel artikel 3 van de nieuwe afdeling II drastisch te vereenvoudigen door de wettelijke termijn van de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur tot een driejarige verlengbare periode terug te brengen. Dat is een redelijke en bovendien gebruikelijke termijn en zo zal de verhuurder aan de overeenkomst een einde kunnen maken zonder te moeten aanvoeren dat hij het goed zelf zal bewonen, dat hij werken wil laten uitvoeren of, mits hij een vergoeding betaalt, zonder een reden op te geven. De huurder heeft derhalve absolute woonzekerheid gedurende een periode van ten minste drie jaar. Wordt de huurovereenkomst niet opgezegd, dan wordt ze verlengd met een zelfde periode van drie jaar.

Paragraaf 2 van de nieuwe versie voorgesteld voor artikel 3 gaat uit van het beginsel van de vrijheid om huurovereenkomsten voor bepaalde duur te sluiten met bovendien de mogelijkheid van tussentijdse vervaldagen zoals die vroeger bij het huren gebruikelijk waren: drie jaar, zes jaar, negen jaar. Daarbij komt nog dat, om de zekerheid van de partijen en vooral die van de huurder te waarborgen, die overeenkomsten worden verlengd indien de huurder het goed blijft betrekken zonder dat de verhuurder daartegen opkomt.

Paragraaf 3 van de nieuwe lezing voorgesteld voor artikel 3 ten slotte biedt alleen aan de huurder de mogelijkheid de huurovereenkomst wegens uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden te allen tijde op te zeggen, mits hij dat drie maanden van te voren doet. Wenst de huurder de huurovereenkomst te beëindigen tijdens de eerste drie jaar van de overeenkomst, dan kan de verhuurder aanspraak maken op een degressieve vergoeding. Wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd, dan gaat men ervan uit dat de aanvangsdatum van de oorspronkelijke overeenkomst het uitgangspunt vormt voor de berekening van de termijn van drie jaar.

Met «uitzonderlijke en persoonlijke omstandigheden» bedoelen wij bijvoorbeeld een niet te voorziene verandering van de arbeidsplaats, plotse wijzigingen in de samenstelling van het gezin dat het goed bewoonde, een ongeval met zo'n handicap als gevolg dat de huurwoning niet meer aan de eisen qua woonbaarheid voldoet, ...

Nr. 8 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 7)

Art. 6

In de Franse tekst van het nieuwe lid voorgesteld in het 5^o de woorden «S'il y est contraint» doen vervallen.

Verantwoording

Deze woorden zijn overbodig en het woord «contraint» is hier zelfs niet op zijn plaats.

Nr. 9 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 7)

Art. 6

In het 7^o, de voorgestelde tekst aanvullen als volgt :

«Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt, magt hij zich niet beroepen op de bepalingen van artikel 11.»

Justification

Le preneur ayant signifié son congé — il doit respecter un préavis de trois mois (article 5) — le bailleur prend des dispositions pour la relocation et la remise en état de l'appartement. Il est même possible qu'il le reloue, et, en tout cas, engage des frais d'annonce,...

Il est donc logique que le preneur ne puisse pas, ensuite, se prévaloir de circonstances exceptionnelles (article 11) qui seraient très préjudiciables au bailleur, voire aux futurs locataires.

N° 10 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 7)

Art. 6

Au 7^o, compléter le texte proposé par l'alinéa suivant :

« Si le bailleur met fin au bail conformément au paragraphe 4 et que le preneur signifie un contre-préavis, l'indemnité à charge du bailleur est diminuée de moitié. »

Justification

Si le bailleur met fin au bail sans motif, il est tenu au paiement d'une indemnité de six ou neuf mois de loyer selon que le bail prend fin après le premier ou le deuxième triennat.

En outre, le bailleur ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de six mois.

Le projet de loi actuel améliore la loi du 20 février 1991 en permettant au preneur de signifier un contre-préavis d'un mois. Si celui-ci fait usage de cette latitude, le bailleur devra non seulement payer une indemnité de neuf ou six mois de loyer mais également endurer la perte de loyer pendant les mois restant à courir. Il est équitable de diminuer de moitié cette indemnité.

N° 11 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 7)

Art. 6

Au 8^o, remplacer le troisième alinéa du § 6 proposé par la phrase suivante :

« Il ne peut être prorogé que par écrit et, à l'exception de la durée, aux mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans. »

Verantwoording

Wanneer de huurder de overeenkomst heeft opgezegd — hij moet een opzeggingstermijn van drie maanden in acht nemen (artikel 5) —, neemt de verhuurder de nodige maatregelen om het appartement opnieuw te verhuren en weer in goede staat te brengen. Het is zelfs mogelijk dat hij erin slaagt het opnieuw te verhuren. In elk geval maakt hij kosten om een advertentie te plaatsen.

Het is dan ook logisch dat de huurder naderhand geen uitzonderlijke omstandigheden (artikel 11) kan aanvoeren. Die zouden zeer nadelig zijn voor de verhuurder en zelfs voor de toekomstige huurders.

Nr. 10 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 7)

Art. 6

In het 7^o, de voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid :

« Indien de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig § 4 en de huurder een tegenopzegging betekent, wordt de vergoeding ten laste van de verhuurder met de helft verminderd. »

Verantwoording

Indien de verhuurder zonder motivering de huurovereenkomst beëindigt, moet hij een vergoeding betalen die gelijk is aan zes of negen maanden huur naargelang de huurovereenkomst ten einde loopt na de eerste of de tweede driejarige periode.

De verhuurder mag bovendien de huurovereenkomst slechts beëindigen mits hij een opzeggingstermijn van zes maanden in acht neemt.

Het wetsontwerp houdt een verbetering in van de wet van 20 februari 1991 aangezien het de huurder de mogelijkheid biedt op zijn beurt de huur op te zeggen met inachtneming van een termijn van één maand. Zou de huurder van die mogelijkheid gebruik maken, dan moet de verhuurder niet alleen een vergoeding betalen die gelijk is aan negen of zes maanden huur, maar verliest hij ook de huur gedurende de nog lopende maanden. Het is dan ook billijk dat die vergoeding met de helft wordt verminderd.

Nr. 11 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 7)

Art. 6

In het 8^o, het derde lid van de voorgestelde § 6 vervangen als volgt :

« Zij kan enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, met uitzondering wat de duur betreft, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur drie jaar te boven mag gaan. »

Justification

De nombreuses situations rencontrées par les locataires exigent de pouvoir conclure des baux de courte durée successifs. Si on respecte une durée totale maximale de trois ans, aucune raison ne justifie de ne permettre qu'une seule prorogation.

Dès lors que l'on prévoit l'exigence d'un écrit et le respect des mêmes conditions, notamment du loyer, il nous paraît opportun de permettre la prorogation pour une durée différente de celle prévue dans le contrat originaire. À défaut, il serait impossible de prolonger un bail de deux ans, ne fut-ce que pour un an.

N° 12 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 8

Remplacer cet article par la disposition suivante :

«Art. 8. — *L'article 6 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :*

«Art. 6. — § 1^{er}. *Si elle n'a pas été exclue expressément, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due une fois par année de location à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail ou au 1^{er} janvier pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, dans les conditions prévues à l'article 1728bis.*

Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en a fait la demande écrite et n'a d'effet pour le passé que pour les douze mois précédant celui de la demande.

§ 2. *Les sommes que le preneur aurait payées en matière d'indexation, au-delà de celles dues en application de la loi ou de la convention lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci devra être adressée au bailleur par lettre recommandée à la poste.*

La restitution n'est toutefois exigible que pour des montants échus et payés au cours des deux années qui précèdent cette demande.

L'action en recouvrement se prescrit dans un délai d'un an comme prévu à l'article 2273. »

Justification

Il est proposé ici de remplacer le texte actuel de l'article 6 de la même section II par un nouveau libellé qui tient compte des remarques suivantes.

1. Critique du texte en projet :

L'intention du législateur est de garantir une meilleure stabilité de logement au preneur grâce à des contrats de longue durée (neuf ans).

Verantwoording

In een aantal gevallen moeten de huurders opeenvolgende huurovereenkomsten kunnen sluiten voor een korte termijn. Indien de totale duur drie jaar niet te boven mag gaan, is er geen enkele reden waarom de overeenkomst maar eenmaal kan worden verlengd.

Als er een schriftelijke overeenkomst is en dezelfde voorwaarden, vooral met betrekking tot de huurprijs, worden nageleefd, dan menen wij dat een verlenging mogelijk moet zijn voor een duur die verschilt van die welke in het oorspronkelijke contract is bepaald. Zo niet, dan is het onmogelijk een overeenkomst van bijvoorbeeld twee jaar te verlengen, zelfs niet met één jaar.

Nr. 12 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 8

Dit artikel vervangen als volgt :

«Art. 8. — *Artikel 6 van dezelfde afdeling II wordt vervangen als volgt :*

«Art. 6. — § 1. *Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst of op 1 januari voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis.*

Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot twaalf maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

§ 2. *Indien de huurder inzake indexering meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet of de overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. Dat verzoek moet aan de verhuurder worden gericht bij een ter post aangetekende brief.*

De teruggave kan evenwel slechts gevorderd worden voor de bedragen die zijn vervallen en betaald tijdens de twee jaar die aan dit verzoek voorafgaan.

De vordering tot teruggave verjaart door verloop van een jaar, zoals bepaald is in artikel 2273. »

Verantwoording

Ons voorstel wil artikel 6 van de afdeling II, die de wet van 20 februari 1991 na artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd, vervangen teneinde rekening te houden met de volgende opmerkingen.

1. Kritiek op de ontwerp-tekst :

Het is de bedoeling van de wetgever om, dankzij overeenkomsten met een lange looptijd (negen jaar), de huurder meer zekerheid inzake huisvesting te garanderen.

Or, cet article vise à contraindre le bailleur à conclure un bail écrit et il y a de sérieuses chances qu'il en profite pour proposer un bail de courte durée à son candidat preneur, tout en s'assurant de pouvoir indexer le loyer.

La loi du 20 février 1991 a justement, dans son article 6, consacré le principe inverse à celui de la disposition critiquée. À moins que cette faculté ne soit «*expressément exclue*» par le contrat, le loyer est annuellement adaptable à l'évolution du coût de la vie. Cette règle a été instaurée à juste titre parce que tous les contrats verbaux qui jusqu'alors étaient résiliables à tout moment moyennant un préavis de six mois pour le bailleur et de trois mois pour le preneur, se trouvaient transformés par la loi en baux de longue durée de neuf ans.

Si jusqu'alors on pouvait indexer le bail à tout moment, la loi rendait désormais cela impossible.

L'exposé des motifs de la loi du 20 février 1991 énonçait: «*La loi en projet autorise, pour tous les contrats qu'elle vise, l'adaptation du loyer au coût de la vie, et cela même si elle n'a pas été convenue entre parties. Cette disposition ... aligne le revenu que constitue pour le bailleur le loyer qu'il perçoit, sur l'ensemble des autres revenus qu'il est désormais convenu d'indexer.*»

On ne voit pas pourquoi cette motivation devrait être battue en brèche aujourd'hui.

Quelle justification peut-on invoquer pour dénier au bailleur le droit à l'indexation? Cette adaptation n'est pas une augmentation du loyer mais uniquement le maintien d'un rapport entre le loyer et la dévaluation monétaire.

Supprimer l'indexation annuelle du loyer implique que pendant neuf ans le bailleur voie son revenu diminuer annuellement et que le locataire paie de moins en moins de loyer. Ainsi, pendant la période de 1987 à 1995, les loyers auraient baissé de 20 %.

Remarquons également que l'impossibilité éventuelle d'indexer les loyers n'a pas été discutée par la commission d'évaluation et que les représentants des locataires ne semblent pas être demandeurs à cet égard.

Enfin, cette disposition risque de renforcer l'insécurité juridique dans la mesure où il existe une controverse sur la définition du bail verbal: un bail écrit de trois ans qui est automatiquement prolongé pour six ans faute de congé signifié dans le délai légal reste-t-il un bail écrit ou devient-il verbal ... ou «*légal*»?

2. Présentation de notre amendement:

Sur base des différentes lois en matière de blocage des loyers, les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981 ont été indexés depuis des années au 1^{er} janvier de chaque année. Tel n'a cependant pas été le cas pour les baux postérieurs au 1^{er} janvier 1981 qui, eux, ont été indexés à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail.

Dès lors, pour des questions de sécurité juridique évidentes qu'il est inutile d'expliquer davantage, il y a lieu de prévoir que pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 1981, l'indexation se fera au 1^{er} janvier de chaque année. Il convient de compléter le premier alinéa de l'actuel article 6 de la même section II en ce sens.

Dit artikel daarentegen wil de verhuurder dwingen een schriftelijke overeenkomst aan te gaan en de kans is groot dat hij daarvan profiteert om zijn kandidaat-huurder een kortlopende overeenkomst voor te stellen en er daarbij nog voor zorgt dat hij de huurprijs kan indexeren.

Artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 huldigt nu net een beginsel dat haaks op dat van de door ons bekritiseerde regeling staat. Tenzij die mogelijkheid door de overeenkomst «*uitdrukkelijk wordt uitgesloten*», kan de huurprijs jaarlijks aangepast worden aan de kosten van levensonderhoud. Die regeling is niet meer dan billijk omdat alle mondelinge overeenkomsten, die tot dusver op elk moment opgezegd konden worden mits de verhuurder en de huurder een opzeggingstermijn van respectievelijk zes en drie maanden in acht namen, wettelijk konden worden omgezet in langlopende overeenkomsten met een duur van negen jaar.

Terwijl men de huurovereenkomst tot dan kon aanpassen wanneer men wilde, maakte de nieuwe wet dat voortaan onmogelijk.

In de memorie van toelichting van de wet van 20 februari 1991 staat het volgende te lezen: «*Het ontwerp van wet staat voor alle overeenkomsten waarop het betrekking heeft toe dat de huurprijs wordt aangepast aan de kosten van levensonderhoud, zelfs indien zulks niet tussen de partijen was overeengekomen. Die bepaling ... brengt het inkomen, dat de huurprijs voor de verhuurder vormt, in overeenstemming met het geheel van de andere inkomsten waarvan is overeengekomen ze voortaan te indexeren.*»

Wij zien niet in waarom die motieven thans niet meer zouden gelden.

Op grond waarvan zou men de verhuurder het recht op een indexering kunnen ontfagen? Die aanpassing is geen verhoging van de huurprijs maar slechts bedoeld om de huurprijs gelijke tred te kunnen laten houden met de muntontwaarding.

Een afschaffing vna de jaarlijkse indexering van de huurprijs betekent voor de verhuurder een jaarlijkse vermindering van zijn inkomen terwijl de huurder daarentegen steeds minder betaalt. Zo zouden de huurprijzen tussen 1987 en 1995 met 20 % zijn gedaald.

Wij wijzen er ook op dat de eventuele onmogelijkheid om de huurprijzen te indexeren niet werd aangevochten door de evaluatiecommissie en dat de vertegenwoordigers van de huurders in dezen geen vragende partij blijken te zijn.

Ten slotte kan met deze bepaling worden gevreesd dat zij de rechtsonzekerheid vergroot doordat er een controverse bestaat over de definitie van de mondelinge huurovereenkomst: blijft een schriftelijke huurovereenkomst met een duur van drie jaar die, doordat binnen de wettelijke termijn geen opzegging betekend werd, automatisch met zes jaar verlengd wordt, een schriftelijke overeenkomst of wordt ze een mondelinge ... of «*wettelijke*» overeenkomst?

2. Strekking van ons amendement:

Op grond van de verschillende wetten inzake blokkering van de huurprijzen werden de vóór 1 januari 1981 gesloten huurovereenkomsten op 1 januari van elk jaar geïndexeerd. Dat is evenwel niet het geval met de huurovereenkomsten gesloten na 1 januari 1981, die elk jaar geïndexeerd worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Om redenen die te maken hebben met rechtszekerheid en die hier verder niet hoeven te worden uitgelegd, is het bijgevolg raadzaam voor de huurovereenkomsten gesloten vóór 1 januari 1981 het principe van de jaarlijkse indexering op 1 januari te behouden. Daarom behoort het eerste lid van het geldende artikel 6 van de afdeling II in die zin te worden aangevuld.

Le deuxième alinéa de ce même article 6 prévoit que la demande d'indexation n'a aucun effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande.

Or, l'index n'est connu qu'en fin de mois, par définition. Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, il est évident qu'un délai d'un mois, voire même de plus de trois mois, s'écoulera avant que lui ou ses ayants droit puissent demander une indexation au preneur. La gestion locative devient d'autant plus difficile.

Par ailleurs, l'article 2273 du Code civil a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de cinq ans pour réclamer les indus. Il y a là un déséquilibre nouveau.

En conséquence, les mots «les trois mois» retenus au second alinéa de l'article 6 sont remplacés par les mots «les douze mois».

Dans le nouveau texte proposé, les deux alinéas de l'actuel article 6 de la section II constitueront le premier paragraphe du nouvel article 6 que nous proposons.

En effet, nous proposons d'insérer un second paragraphe à cet article 6.

L'article 1728^{quater} actuel prévoit que les sommes payées par le preneur au-delà de celles dues par la loi (notamment les indexations erronées) sont exigibles pour des montants payés au cours des cinq années qui précèdent la demande.

Par contre, comme explicité déjà ci-avant, pour les indexations non réclamées par le bailleur, ce dernier ne peut remonter que de trois mois.

Cette discrimination est illogique et il est dès lors proposé de ramener le délai donné au preneur de cinq ans à deux ans.

N° 13 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 9

Remplacer cet article par la disposition suivante :

«Art. 9. — L'article 7 de la même section II est abrogé.»

Justification

Cet article vise à supprimer purement et simplement l'article 7 de la même section II.

En effet, cette disposition ne se justifie plus à partir du moment où l'article 3 de la même section est fondamentalement modifié dans le cadre de la présente proposition de loi.

Il est en outre indéniable qu'une telle disposition est particulièrement difficile à mettre en œuvre et entraîne un encombrement des prétoires.

N° 14 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 13)

Art. 9

A. Supprimer le 1°;

B. Supprimer le 3°.

Volgens het tweede lid van dat artikel 6 «werkt de aanvraag tot indexering slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek».

Uiteraard wordt het indexcijfer pas op het einde van de maand bekendgemaakt. Wanneer de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is, zal een maand of zullen zelfs meer dan drie maanden verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen. Op die manier wordt het des te moeilijker het verhuurde goed te beheren.

Voorts is artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd geïnterpreteerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kan vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er is opnieuw een wanverhouding ontstaan.

De woorden «drie maanden» moeten in het tweede lid van artikel 6 derhalve worden vervangen door de woorden «twaalf maanden».

In de nieuwe voorgestelde tekst vormen de twee leden van het geldende artikel 6 van afdeling II de eerste paragraaf van het nieuwe artikel 6 dat dit voorstel wil invoeren.

Wij stellen immers voor aan artikel 6 een tweede paragraaf toe te voegen.

Het huidige artikel 1728^{quater} bepaalt dat de huurder die meer betaald heeft dan hij met toepassing van de wet verschuldigd is (met name de ten onrechte toegepaste indexeringen), de bedragen kan terugvorderen die werden betaald tijdens de vijf jaar die aan het verzoek voorafgaan.

Zoals hierboven werd uiteengezet, kan de verhuurder daarentegen alleen maar de indexeringen vorderen die niet gedurende de drie voorafgaande maanden werden geëist.

Dat is een onlogische discriminatie en bijgevolg wil ons voorstel de aan de huurder toegekende termijn van vijf jaar tot twee jaar terugbrengen.

Nr. 13 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 9

Dit artikel vervangen als volgt :

«Art. 9. — Artikel 7 van dezelfde afdeling II wordt opgeheven.»

Verantwoording

Dit artikel beoogt artikel 7 van de afdeling II betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats zonder meer te doen vervallen.

Deze bepaling is hier immers niet langer op haar plaats omdat dit voorstel artikel 3 van dezelfde afdeling grondig heeft gewijzigd.

Bovendien valt niet te ontkennen dat een dergelijke bepaling moeilijk uit te voeren is en de rechtbanken heel wat overwerk bezorgt.

Nr. 14 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 13)

Art. 9

A. Het 1° van dit artikel doen vervallen;

B. Het 3° van dit artikel doen vervallen.

Justification

a) Cet amendement est le complément à notre amendement n° 5 qui prévoit explicitement que le juge déterminera le nouveau loyer exigible à partir de l'achèvement des travaux prescrits.

b) Comme le précise le Conseil d'État dans son avis (doc. Chambre n° 717/1, p. 26), «on peut se demander si l'effectivité de la disposition qui est prévue par l'article 7, § 1^{er}bis, en projet ne risque pas d'être fort aléatoire, compte tenu de la difficulté de pouvoir déterminer de manière certaine tous les éléments qui sont à prendre en considération pour l'application de cette disposition».

En outre, la commission instaurée par le ministre de la Justice pour évaluer la loi du 20 février 1991 est arrivée à un accord sur certains points non négligeables. Cette commission se composait notamment de représentants des locataires et des propriétaires. Le consensus auquel on est arrivé reposait sur un équilibre approximatif qui devait être respecté le mieux possible par le législateur.

La loi du 20 février 1991 n'avait aucunement pour but de soustraire le développement des loyers aux mécanismes du marché, au contraire de l'article 9, 3°, du projet.

Le problème de la détermination du loyer dans les contrats de courte durée successifs, s'il fut évoqué lors de la commission d'évaluation, ne fit pas l'objet d'un accord dans le sens du projet actuel.

L'introduction de cette disposition, menace l'équilibre précaire qui était à la base du consensus entre propriétaires et locataires.

En outre, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 20 février 1991, le nombre de contrats de courte durée a fortement diminué par rapport aux baux de la durée normale de neuf ans.

N° 15 DE MM. DESMEDT ET FORET

(Amendement subsidiaire à l'amendement n° 14, b)

Art. 9

Au 3°, insérer entre le premier et le second alinéa du § 1^{er}bis proposé, un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Les termes « circonstances nouvelles » recouvrent la même acception que celle des termes identiques utilisés au § 1^{er} du présent article. »

Justification

Le présent article, ainsi que l'exposé des motifs qui dispose que « l'évolution générale du marché immobilier ou du marché locatif ne peut pas constituer en soi une nouvelle circonstance au sens de l'article 9, 3°, du projet (le nouvel article 7, § 1^{er}bis) », ne répond nullement à l'objection formulée par le Conseil d'État. Dans son avis (doc. Chambre n° 717/1, p. 26), celui-ci estime qu'il serait incohérent qu'une même notion soit comprise différemment, selon qu'il est fait application d'un paragraphe ou d'un autre du même article ». Or, rappelons que les travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 ont, sans ambiguïté, précisé que l'évolution du marché pouvait constituer une circonstance nouvelle justifiant une hausse de loyer, au sens de l'article 7, § 1^{er}.

Verantwoording

a) Dit amendement sluit aan op ons amendement nr. 5 volgens hetwelk de rechter de nieuwe huurprijs bepaalt die opeisbaar is vanaf het einde van de voorgeschreven werken.

b) In het advies van de Raad van State staat te lezen (Gedr. St., Kamer, nr. 717/1, blz. 26): «De vraag rijst of de doelmatigheid van de bepaling opgenomen in het ontworpen artikel 7, § 1bis, niet zeer twijfelachtig is, gelet op de moeilijkheid om met zekerheid alle gegevens te kunnen bepalen die voor de toepassing van deze bepaling in aanmerking moeten worden genomen.»

De commissie die door de minister van Justitie is ingesteld om de wet van 20 februari 1991 te evalueren, is voor een aantal niet bovendien onbelangrijke punten, tot een akkoord gekomen. Die commissie bestond onder meer uit vertegenwoordigers van huurders en eigenaars. De bereikte consensus steunde op een bijna evenwicht dat zo goed mogelijk door de wetgever moest worden gerespecteerd.

In tegenstelling tot artikel 9, 3°, van het ontwerp lag het geenszins in de bedoeling van de wet van 20 februari 1991 om de evolutie van de huurprijzen aan de marktmechanismen te onttrekken.

Het probleem van de bepaling van de huurprijs in de opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur werd wel in de evaluatiecommissie aangekaart, maar men kwam niet tot een akkoord dat in de lijn van het huidige ontwerp ligt.

De invoering van die bepaling bedreigt het broze evenwicht dat aan de basis lag van de tussen eigenaars en huurders bereikte consensus.

Bovendien is het aantal overeenkomsten van korte duur sinds de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991 fors gedaald ten opzichte van de huurovereenkomsten met de normale duur van negen jaar.

Nr. 15 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

(Subsidiair amendement op amendement nr. 14, b)

Art. 9

In het 3°, tussen het eerste en het tweede lid van de voorgestelde § 1bis, een nieuw lid invoegen, luidende:

« De woorden « nieuwe omstandigheden » hebben dezelfde betekenis als in § 1 van dit artikel. »

Verantwoording

Dit artikel noch de memorie van toelichting waarin te lezen staat dat « de algemene evolutie van de immobiliën- of huurmarkt als dusdanig geen nieuwe omstandigheden mag inhouden in de zin van artikel 9, 3°, (artikel 7, § 1bis) van het ontwerp », komen tegemoet aan het bezwaar van de Raad van State. In zijn advies (Gedr. St., Kamer, nr. 717/1, blz. 26) heeft de Raad van State immers opgemerkt dat « het van een gebrek aan samenhang zou getuigen indien een zelfde begrip verschillend wordt opgevat naargelang de ene of de andere paragraaf van hetzelfde artikel toepassing vindt ». Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991 is echter uitdrukkelijk verklaard dat de ontwikkelingen op de markt een nieuwe omstandigheid kunnen vormen die een verhoging van de huurprijs wettigen in de zin van artikel 7, § 1.

N° 16 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 12bis (nouveau)

Insérer un article 12bis (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 12bis. — L'article 11 de la même section II est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 11. — Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur peut demander une prorogation pour autant qu'il justifie de circonstances exceptionnelles.

À peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard deux mois avant l'expiration du bail.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque le bail prend fin par l'effet d'un congé notifié par l'acquéreur visé à l'article 9, alinéa 2, de la présente section, la prorogation doit, à peine de nullité, lui être demandée par lettre recommandée à la poste au plus tard dans les quinze jours suivant la notification du congé.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties. Il en fixe la durée qui ne peut excéder un an. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande. »

Justification

Nous suggérons de remplacer le texte actuel de l'article 11 de la même section II par un nouveau libellé.

Tout d'abord, il y a lieu de prévoir que la prorogation ne peut être demandée au bailleur qu'au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. En effet, le délai d'un mois tel que retenu dans la disposition actuelle est beaucoup trop bref.

Une exception toutefois: si le congé est notifié par le nouvel acquéreur du bien conformément à l'article 9, alinéa 2, de la même section II, la demande doit être adressée à cet acquéreur dans les quinze jours qui suivent la notification du congé.

Ensuite, nous proposons de supprimer toute référence au grand âge éventuel d'une des parties. Cette disposition n'ajoute rien au pouvoir d'appréciation du juge et est donc superflue. D'ailleurs, on pourrait tout aussi bien viser les personnes handicapées mentales ou physiques, les femmes seules vivant avec des enfants en bas âge,.... De plus, une référence aussi expresse à une catégorie de locataire peut se révéler néfaste: certains bailleurs ont parfois tendance à refuser de contracter un bail avec les locataires «de grand âge», craignant les contraintes supplémentaires.

Par ailleurs, les pouvoirs donnés au juge quant à la fixation de la durée de la prorogation doivent être limités. Dans l'état actuel

Nr. 16 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 12bis (nieuw)

Een artikel 12bis (nieuw) invoegen, luidende :

« Art. 12bis. — Artikel 11 van dezelfde afdeling II wordt vervangen als volgt:

« Art. 11. — Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder om een verlenging verzoeken indien hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden.

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk twee maanden vóór de vervaldag van de huurovereenkomst aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Indien de huurovereenkomst eindigt ten gevolge van een opzegging gegeven door de in artikel 9, tweede lid, van deze afdeling bedoelde verkrijger, moet deze verlenging, in afwijking van het voorgaande lid en op straffe van nietigheid, uiterlijk vijftien dagen na de kennisgeving van de opzegging worden gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen kan de rechter de verlenging toestaan met inachtneming van de belangen van beide partijen. Hij stelt de duur ervan vast zonder dat die evenwel één jaar mag overschrijden. Indien de rechter het billijk acht, kan hij eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan op verzoek van de verhuurder. »

Verantwoording

Wij stellen de vervanging voor van het huidige artikel 11 van afdeling II, dat de wet van 20 februari 1991 in het Burgerlijk Wetboek heeft ingevoegd.

In de eerste plaats dient bepaald te worden dat die verlenging aan de verhuurder niet kan worden gevraagd dan uiterlijk drie maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. Een termijn van een maand, zoals de huidige bepaling luidt, is immers veel te kort.

Er geldt evenwel één uitzondering: indien de opzegging door de nieuwe eigenaar van het goed ter kennis wordt gebracht overeenkomstig artikel 9, tweede lid, van afdeling II, moet het verzoek tot de nieuwe eigenaar worden gericht binnen vijftien dagen volgend op de kennisgeving van de opzegging.

Vervolgens stellen wij ook voor elke verwijzing naar de eventuele hoge leeftijd van een der partijen te schrappen. Deze bepaling voegt niets toe aan de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en is dus overbodig. Men zou overigens evengoed kunnen verwijzen naar lichamelijk of geestelijk gehandicapten, alleenstaande vrouwen met jonge kinderen,.... Daar komt nog bij dat zo'n uitdrukkelijke verwijzing naar een categorie van huurders bijzonder nadelig kan uitvallen: bepaalde verhuurders weigeren soms een huurovereenkomst te sluiten met oudere huurders omdat zij beducht zijn voor extra last.

De bevoegdheid die men aan de rechter toekent om de huur te verlengen, moet overigens worden beperkt. Bij de huidige stand

des choses, ce pouvoir est exorbitant. Rien n'empêche un juge de paix d'accorder une prorogation de cinq, dix ou vingt ans. Il y a lieu de prévoir une limite maximale d'un an.

Enfin, les quatrième et cinquième alinéas de l'actuel article 11 doivent être supprimés. La prorogation doit présenter un caractère exceptionnel et non devenir la règle générale. Nous ne comprenons pas pourquoi, après avoir obtenu une première prorogation, un locataire pourrait en obtenir une seconde.

N° 17 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 12ter (nouveau)

Insérer un article 12ter (nouveau), libellé comme suit :

«Art. 12ter. — Un article 13 (nouveau), rédigé comme suit, est inséré dans la même section II :

«Art. 13. — À défaut de décret, d'ordonnance ou d'arrêté contraaires propres à la Région wallonne, à la Région flamande ou à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social.»

Justification

Cette disposition précise qu'à défaut de réglementation contraire propre à la Région flamande, à la Région wallonne ou à la Région bruxelloise, les dispositions de la présente section s'appliquent également au logement social.

Le rapport de la Commission d'évaluation souligne à juste titre que «la jurisprudence (...) admet la compétence réglementaire du pouvoir régional sous réserve de l'application de la loi fédérale en cas de carence du législateur régional.»

Or, nous voyons mal pour quelles raisons les locataires sociaux qui, par définition, ont affecté leur logement à leur résidence principale, ne pourraient pas bénéficier des protections prévues dans cette même section II. Quelle est la différence entre le logement principal d'un locataire privé et le logement principal d'un locataire social ?

Rappelons donc que tant la doctrine que la jurisprudence s'accordent à souligner le caractère hybride de la relation juridique existant entre le locataire social et la société agréée de logement : tantôt le droit commun du bail à loyer, tantôt la réglementation administrative des baux sociaux est applicable.

N° 18 DE MM. DESMEDT ET FORET

Art. 16 (nouveau)

Ajouter un article 16 (nouveau), libellé comme suit :

«Art. 16. — La présente loi entre en vigueur six mois après sa publication au Moniteur belge.»

van zaken is die bevoegdheid overdreven ruim. Niets belet een vrederechter immers een verlenging toe te staan van vijf, tien of twintig jaar. Een verlenging van ten hoogste een jaar volstaat.

Tot slot dienen het vierde en het vijfde lid van het huidige artikel 11 te vervallen. De verlenging moet de uitzondering blijven en mag niet de regel worden. Het is ons niet duidelijk waarom de huurder na een eerste verlenging er nog een tweede zou kunnen krijgen.

Nr. 17 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 12ter (nieuw)

Een artikel 12ter (nieuw) invoegen, luidende :

«Art. 12ter. — In dezelfde afdeling II wordt een artikel 13 (nieuw) ingevoegd, luidende :

«Art. 13. — Bij ontstentenis van een eigen decreet, ordonnantie of besluit van het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest of het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waarin andersluidende bepalingen zijn neergelegd, zijn de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing op de sociale woningen.»

Verantwoording

Dit artikel bepaalt dat bij ontstentenis van andersluidende regels die eigen zijn aan het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest of het Brusselse Gewest, de bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing zijn op de sociale woningen.

Het verslag van de Evaluatiecommissie wijst er terecht op dat de jurisprudentie de regelgevende bevoegdheid van de gewestelijke overheden erkent onder voorbehoud van de toepassing van de federale wet wanneer de gewestelijke wetgever in gebreke blijft.

We begrijpen echter niet goed waarom huurders van een sociale woning, die per definitie van hun woning hun hoofdverblijfplaats hebben gemaakt, niet de bescherming kunnen genieten waarin afdeling II voorziet. Wat is het verschil tussen de hoofdwoning van een particuliere huurder enerzijds en de hoofdwoning van een sociale huurder anderzijds ?

Bovendien wijzen zowel de rechtsleer als de rechtspraak op het tweeslachtige karakter van de rechtsverhouding tussen de huurder van een sociale woning en de erkende huisvestingsmaatschappij : nu eens is het gemeen recht betreffende de huishuur van toepassing, dan weer de administratieve regeling betreffende de huur van sociale woningen.

Nr. 18 VAN DE HEREN DESMEDT EN FORET

Art. 16 (nieuw)

Een artikel 16 (nieuw) toevoegen, luidende :

«Art. 16. — Deze wet treedt in werking zes maanden na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.»

Justification

Afin de permettre une publicité et une diffusion suffisante dans le grand public, il est prévu que la loi n'entrera en vigueur que six mois après sa publication au *Moniteur belge*.

Claude DESMEDT.
Michel FORET.

Verantwoording

Om aan deze wet voldoende publiciteit en verspreiding te geven bepaalt dit artikel dat ze niet eerder in werking treedt dan zes maanden nadat ze in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt.