

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

20 NOVEMBER 1995

Wetsvoorstel strekkende om leegstaande onroerende goederen op de markt van de huurwoningen te brengen ten einde te kunnen voldoen aan de vraag naar woongelegenheden (1)

(Ingediend door de heer Desmedt c.s.)

TOELICHTING

Dit voorstel strekt ertoe meer woningen beschikbaar te stellen. Het past volledig in de filosofie die ten grondslag ligt aan artikel 23 (nieuw) van de Grondwet, dat bepaalt dat een ieder recht heeft op een behoorlijke huisvesting. In talrijke grootsteden worden geschikte woningen steeds schaarser en duurder. Die toestand maakt dit grondwettelijk recht zeer twijfelachtig en is het gevolg van de samenloop van twee versturende omstandigheden: het op vele punten tekort schieten in het beheer van het onroerend patrimonium en het feit dat de overheid te weinig onroerend patrimonium bezit.

De voorgestelde techniek is eenvoudig: een openbare of particuliere rechtspersoon die ervaring heeft met het beheer van onroerende goederen en op dat terrein reeds een taak van algemeen belang vervult, biedt de eigenaar van een leegstaand goed zijn diensten aan. Het is zijn taak dat goed te laten opbrengen op de markt van de gezinswoningen. De eigenaar kan

(1) Dit wetsvoorstel werd in de Senaat reeds ingediend op 14 juli 1992, onder het nummer 453-1 (B.Z. 1991-1992).

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

20 NOVEMBRE 1995

Proposition de loi relative à l'introduction dans le marché locatif des biens immobiliers inoccupés en vue de satisfaire aux demandes en matière de logement (1)

(Déposée par M. Desmedt et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition vise à favoriser une mise en disponibilité plus grande de logements. Elle s'inscrit en droite ligne dans la philosophie qui apparaît dans l'article 23 nouveau de la Constitution qui déclare que chacun a le droit de disposer d'un logement décent. La situation actuelle de rareté et d'enchérissement de logements adaptés dans de nombreuses métropoles rend ce droit fort précaire; elle résulte de la conjonction de deux facteurs perturbateurs: d'une part, les carences multiples de gestion du patrimoine immobilier; d'autre part, l'insuffisance du patrimoine immobilier appartenant aux pouvoirs publics.

Le mécanisme proposé est simple: un acteur public ou privé, expérimenté dans la gestion d'immeubles et poursuivant déjà en la matière une mission d'intérêt général propose ses services au propriétaire d'un bien inoccupé. Il se donne pour mission de faire fructifier ce bien et de l'affecter au logement familial. Le propriétaire peut évidemment refuser cette assistance s'il

(1) La présente proposition de loi a déjà été déposée au Sénat le 14 juillet 1992, sous le numéro 453-1 (S.E. 1991-1992).

vanzelfsprekend die bijstand weigeren indien hij andere plannen heeft zoals de aanpassing of een ander gebruik van zijn goed.

Mocht de eigenaar het voorstel tot verhuring afwijzen onder voorwendsels die kennelijk onjuist of onredelijk zijn of er zelfs geen gevolg aan geven, dan kan de vrederechter dat goed laten beheren door de kennelijk veel dynamischere tegenpartij die op eigen initiatief de wens geuit heeft het goed op de markt van de huurwoningen te brengen.

I. KRACHTLIJNEN

Het eigendomsrecht

1. Definitie

Zoals stafhouder Edmond Picard duidelijk heeft gemaakt, wordt het Burgerlijk Wetboek volledig beheerst door vermogensrechtelijke beginselen. De voornaamste regels van het Burgerlijk Wetboek verwijzen immers uitdrukkelijk of stilzwijgend naar het eigendomsrecht.

Zo vormt artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek de hoeksteen van ons burgerrechtelijk systeem. Dat artikel bepaalt: «Eigendom is het recht om op de meest volgestrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen».

Dat axioma wordt vervolgens aangevuld met de volgende regel: «De eigendom van een roerende of een onroerende zaak geeft recht op al wat zij voortbrengt en op hetgeen, hetzij natuurlijk, hetzij kunstmatig, als bijzaak ermee verenigd wordt. Dit recht wordt recht van natrekking genoemd».

De opvatting van het eigendomsrecht zoals het in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek tot uiting komt, berust op het principe van de onschendbaarheid. Is het eigendomsrecht immers niet de hoogste waarborg voor de individuele vrijheden? De uitoefening van die vrijheden wordt immers een hersenschim voor wie niet beschikt over een minimumvermogen. Hoe kan men het recht op eerbiediging van zijn privéleven afdwingen zonder woonplaats? Hoe kan men de vrijheid van gedachte opeisen zonder bestaansmiddelen? Het is dus moeilijk zoeken naar een evenwicht in de definitie van de mechanismen voor de verdeling van de eigendom en het gebruik dat daarvan kan worden gemaakt. Dat is tenslotte de rol die is weggelegd voor het sociaal recht, dat het op het eerste gezicht absolutistisch lijkende Burgerlijk Wetboek overstijgt en poogt de eigendom zinvol te verdelen onder de burgers. Dit voorstel ligt in de lijn van dit politiek streven.

a d'autres projets d'aménagement ou d'usage de son bien.

Si, d'aventure, le propriétaire oppose une fin de non recevoir à la proposition de gestion locative sous divers prétextes manifestement inexacts ou déraisonnables ou n'y répond même pas, le juge de paix peut confier l'administration de son bien à l'acteur, manifestement plus dynamique, qui, d'initiative, a exprimé le vœu de le mettre sur le marché locatif.

I. PRINCIPES DIRECTEURS

Le droit de propriété

1. Définition

Comme le relevait le bâtonnier Edmond Picard, le Code civil est tout entier traversé par le principe de patrimonialisation; en effet, les règles essentielles du Code civil font, implicitement ou explicitement, référence au droit de propriété.

Ainsi l'article 544 du Code civil constitue-t-il la véritable pierre d'angle de notre système civiliste. Cet article dispose: «La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements».

Cet axiome est ensuite complété par la règle suivant laquelle «la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession».

La conception du droit de propriété, telle qu'elle transparaît au travers de l'article 544 du Code civil, repose sur un principe d'invulnérabilité. Le droit de propriété n'est-il pas en effet la garantie suprême des libertés individuelles? L'exercice de ces dernières devient en effet illusoire pour qui n'est pas nanti d'un minimum patrimonial. Comment prétendre au respect de la vie privée sans domicile? Comment revendiquer la liberté de penser en l'absence de tout moyen d'existence? Un difficile équilibre doit donc être visé dans la définition des mécanismes de répartition de la propriété et de l'usage qui peut en être fait. Tel est, en définitive, le rôle assumé par la justice sociale qui, dépassant le caractère en apparence absolutiste du Code civil, tente d'opérer un partage sensé de la propriété entre les différents acteurs sociaux. La présente proposition se situe dans le droit fil de cette démarche politique.

2. Bescherming in het Belgisch recht

De Belgische Grondwet wijdt twee specifieke bepalingen aan de bescherming van de vermogensrechten. Het gaat in de eerste plaats om artikel 16 dat het volgende bepaalt: «Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.» Voorts is er artikel 17, dat luidt als volgt: «De straf van verbeurdverklaring der goederen kan niet worden ingevoerd.»

Het beginsel vervat in artikel 16 van de Grondwet beoogt enkel de toeëigening van een goed door de overheid (R.v.St., 14 november 1966, R.A.A.C.E., blz. 886). De Grondwet voorziet weliswaar in een bescherming maar sluit bepaalde beperkingen niet uit. De grondwetgever heeft zich immers niet verzet tegen de onteigening ten algemenen nutte. Hij achtte het evenwel zijn plicht die te koppelen aan zeer strenge toepassingsvoorwaarden.

3. Bescherming in het internationaal recht

De bescherming van het eigendomsrecht op internationaal vlak steunt voornamelijk op artikel 1 van het Aanvullend Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

Dat artikel luidt als volgt:

«Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren.»

Dat artikel van het Aanvullend Protocol bevat drie principes.

Die drie principes zijn:

— het algemeen principe van de eerbiediging van de eigendom, vervat in de eerste zin van het eerste lid van artikel 1;

— de mogelijkheid van zijn eigendom beroofd te worden met inachtneming van bepaalde voorwaarden opgenomen in de tweede zin van hetzelfde lid;

— de mogelijkheid het gebruik van de goederen te regelen, bepaald in het tweede lid van artikel 1.

2. Protection en droit belge

La Constitution belge consacre deux dispositions spécifiques à la protection des droits patrimoniaux. Il s'agit tout d'abord de l'article 16 qui dispose: «Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique dans les cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité.» Il s'agit ensuite de l'article 17, rédigé comme suit: «La peine de confiscation des biens ne peut être établie.»

Le principe contenu dans l'article 16 de la Constitution vise uniquement l'appropriation d'un bien par l'autorité (C.E., 14 novembre 1966, R.A.A.C.E., p. 886). La protection mise en place par la Constitution n'exclut cependant pas certaines restrictions. En effet, le constituant ne s'est pas opposé à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il s'est cependant estimé obligé de soumettre celle-ci à de très strictes conditions d'application.

3. Protection en droit international

La protection du droit de propriété au plan international se fonde essentiellement sur l'article 1^{er} du Protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Cet article dispose:

«Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou amendes.»

Cet article du protocole additionnel contient trois principes.

Ces trois principes sont les suivants:

— le principe général, contenu dans la première phrase du premier alinéa de l'article 1^{er}, du respect de la propriété;

— la possibilité de privation de la propriété, moyennant le respect de certaines conditions, reprise dans la seconde phrase du même alinéa;

— la possibilité de réglementer l'usage des biens, visée dans le second alinéa de l'article 1^{er}.

Het Hof heeft er in dit verband aan herinnerd dat het tweede en het derde beginsel begrepen moeten worden in het licht van het algemene beginsel van de eerbiediging van de eigendom.

Het hoge rechtscollege moet dus elke schending van het eigendomsrecht veroordelen die niet kan worden verantwoord in het licht van de laatste twee principes (zie: E.H.R.M., 8 juli 1986, Lithgow, Rec., reeks A, nr. 102, blz. 46, § 106; E.H.R.M., 23 september 1982, *supra*, blz. 24, § 61). Het principe dat de eerbiediging van het eigendomsrecht bekrachtigt, speelt hier een residuaire rol in die zin dat het Hof zich slechts over de schending van dat recht zal uitspreken wanneer het tweede en het derde principe niet konden worden toegepast.

Artikel 1 van het Aanvullend Protocol somt de voorwaarden op waaronder het Verdrag beperkingen van het eigendomsrecht toestaat. Die voorwaarden kunnen als volgt worden samengevat:

— men kan slechts van zijn eigendom worden beroofd wanneer dat in overeenstemming is met het algemeen belang;

— die beroving moet in overeenstemming zijn met de regels neergelegd in de nationale wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

Wat moet worden verstaan onder overeenstemmen met het algemeen belang? Zowel de Commissie als het Hof hebben de ondertekenende Staten heel wat ruimte gelaten bij de beoordeling van het «algemeen belang» van de eigendomsberoving. Onderstreept moet worden dat het Hof gegronde redenen meent te hebben om de juistheid van het ingeroepen doel na te gaan alsmede de correcte verhouding tussen dit doel en het gebruikte middel. Die verhouding moet op «redelijke» wijze worden beoordeeld. Het toezicht dat door het Hof wordt uitgeoefend is dus voornamelijk bijkomstig en daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat de Staat oogmerken heeft die in het algemeen belang zijn.

Opgemerkt zij evenwel dat het doel, om rechtmatig te blijven, niet in strijd mag zijn met de bepalingen van de artikelen 17 en 18 van het Verdrag, die misbruik van bevoegdheid of van de procedure verbieden.

Er wordt niet alleen verwezen naar het algemeen belang maar ook naar de overeenstemming met de voorwaarden neergelegd in de wet. Het Verdrag vertrouwt er dus uitdrukkelijk op dat het interne recht van de ondertekenende Staten zal voorzien in een regelmatige onteigeningsprocedure, met inbegrip van de vormen en rechtsmiddelen. Dit principiële vertrouwen verhindert evenwel niet dat het Hof bepalingen van het interne recht kan verwerpen die gebaseerd zouden zijn op willekeur of strijdig zijn met het Verdrag.

La Cour a rappelé à cet égard que les deuxième et troisième principes doivent être compris par référence au principe général du respect de la propriété.

La haute juridiction est donc amenée à censurer toute atteinte au droit de propriété qui ne pourrait être justifiée au regard des deux derniers principes (voyez: C.E.D.H., 8 juillet 1986, Lithgow, Rec., série A, n° 102, p. 46, § 106; C.E.D.H., 23 septembre 1982, précité, p. 24, § 61). Le rôle du principe affirmant le respect dû au droit de propriété apparaît ainsi comme résiduel, en ce sens que la Cour ne se prononcera sur la violation de celui-ci qu'à défaut d'avoir pu faire application des deuxième et troisième principes.

L'article 1^{er} du protocole additionnel énonce des conditions moyennant lesquelles la Convention tolère les restrictions au droit de propriété. Ces conditions peuvent être résumées ainsi:

— la privation de la propriété doit répondre à un objectif d'utilité publique;

— cette privation doit être conforme aux règles définies tant par la loi nationale que par les principes généraux du droit international.

Que faut-il entendre par conformité à l'utilité publique? À cet égard, tant la Commission que la Cour ont laissé aux États signataires une large marge d'appréciation du caractère d'«utilité publique» de la privation de la propriété. Il échet de souligner que la Cour s'estime fondée à contrôler l'exactitude du but invoqué ainsi que la proportionnalité devant exister entre ce but et la mesure utilisée. Ce lien devra être apprécié de manière «raisonnable». Le contrôle exercé par la Cour est donc essentiellement marginal et tient compte de la poursuite, par l'État, d'objectifs d'intérêt général.

Relevons pourtant que, pour demeurer légitime, l'objectif ne pourra enfreindre les dispositions visées aux articles 17 et 18 de la Convention prohibant le détournement de pouvoir ou de procédure.

Hormis cette condition d'utilité publique, il est également fait référence à la conformité aux conditions prévues par la loi. La Convention fait ainsi expressément confiance aux différents droits internes des États signataires pour assurer la régularité de la procédure d'expropriation, en ce compris les formes et les recours. Cette confiance de principe ne fait cependant pas obstacle au rejet, par la Cour, des dispositions de droit interne qui s'avéreraient arbitraires et contraires à la Convention.

Het Verdrag voorziet ten slotte in een recht op schadeloosstelling voor de onteigenden. Dit recht wordt beschouwd als inherent aan de onteigeningsprocedure ongeacht het feit of de onteigende persoon al dan niet een inwoner is van het land (E.H.R.M., 8 juli 1986, Lithgow, Rec., Reeks A, § 120).

Het Hof rondt zijn controle af onder verwijzing naar de «algemene beginselen van het internationaal recht». Die verwijzing is van het allergrootste belang in het licht van het recht van elke onteigende op schadeloosstelling. Artikel 1 van het Protocol bevat immers niet uitdrukkelijk die verplichting tot schadeloosstelling van de onteigende. De toepassing die het Europees Hof voor de Rechten voor de Mens heeft gemaakt van die voorwaarde zorgt niettemin voor een formeel onderscheid tussen de onderdanen en de niet-onderdanen van een land. Dat onderscheid heeft evenwel geen enkel praktisch gevolg gehad voor de omvang van de bescherming die aan de onteigenden wordt verleend, aangezien de schadeloosstelling in ieder geval «onmiddellijk, aangepast en effectief» moet zijn. Artikel 1 bepaalt evenwel niet dat de betrokkene vooraf schadeloos moet worden gesteld. Het is duidelijk dat de onteigeningsprocedure niet zo lang mag duren dat ze zou kunnen worden beschouwd als een verkapte beroving.

Hoe staat het met de bekrachtiging van de verdragsbeginselen in de Belgische rechtspraak? De Raad van State heeft van zijn kant gemeend dat de beperkingen die voortvloeien uit de wetgeving op de stedenbouwkunde, verenigbaar zijn met artikel 1 van het Aanvullend Protocol (zie: R.v.St., 30 april 1974, nr. 16388, R.A.A.C.E., blz. 435; R.v.St., 16 juni 1984, nr. 21269, R.A.A.C.E., blz. 912, R.v.St., 26 januari 1982, nr. 21936, R.A.A.C.E., blz. 132, R.v.St., 4 januari 1983, nr. 22784, R.A.A.C.E., blz. 5). Het Hof van Cassatie heeft een rechtspraak ontwikkeld die vergelijkbaar is met die van de Raad van State (Cass., 13 december 1985, Pas. 1986, I, blz. 258). Over het algemeen hebben de inbreuken van het Belgisch administratief recht op het eigendomsrecht geen aanleiding gegeven tot het optreden van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

II. AFWIJKINGEN

A. Beperkingen op het eigendomsrecht

De beperkingen op het eigendomsrecht zijn zeer talrijk, zelfs indien men zich bepaalt tot onroerende eigendommen. Zo hebben de hoven en rechtbanken uit artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek en uit artikel 11 van de Grondwet (thans art. 16) afgeleid dat een eigenaar verplicht is zijn buur schadeloos te stellen wanneer hij hem door een feit waaraan hij geen schuld heeft, hinder bezorgt die de grens van de normale aan nabuurschap verbonden nadelen overschrijdt (Hansenne Jacques, «Examen de jurispru-

La Convention ouvre enfin un droit à une indemnité aux expropriés. Ce droit est considéré comme intrinsèque à la procédure d'expropriation indépendamment du fait de savoir si la personne expropriée est un national ou non (C.E.D.H., 8 juillet 1986, Lithgow, Rec., Série A, § 120).

La Cour achève son contrôle par un renvoi aux «principes généraux du droit international». Cette référence est de prime importance au regard du droit qu'a tout exproprié à une indemnité. En effet, l'article 1^{er} du Protocole ne contient pas en lui-même cette obligation d'indemniser l'exproprié. L'application que la Cour européenne des droits de l'homme a fait de cette condition introduit néanmoins une distinction formelle entre les ressortissants et les non-ressortissants. Cette distinction n'a eu cependant aucune conséquence pratique sur l'étendue de la protection accordée aux expropriés puisque l'indemnisation doit être, en tout cas, «prompte, adéquate et effective». L'article 1^{er} n'exige cependant pas que l'indemnité soit préalable. Ceci étant dit, la procédure d'expropriation ne peut durer à ce point longtemps qu'elle masquerait une spoliation.

Qu'en est-il de la consécration, dans la jurisprudence belge, des principes énoncés par la Convention? Le Conseil d'Etat a, pour sa part, admis la compatibilité avec l'article 1^{er} du Protocole additionnel des restrictions découlant de la législation relative à l'urbanisme (voyez: C.E., 30 avril 1974, n° 16388, R.A.A.C.E., p. 435; C.E., 16 juin 1984, n° 21269, R.A.A.C.E., p. 912; C.E., 26 janvier 1982, n° 21936, R.A.A.C.E., p. 132; C.E., 4 janvier 1983, n° 22784, R.A.A.C.E., p. 5). La Cour de cassation a développé une jurisprudence comparable à celle du Conseil d'Etat (Cass., 13 décembre 1985, Pas., 1986, I, p. 258). En règle générale, les atteintes du droit administratif belge au droit de propriété n'ont guère suscité l'intervention de la Cour européenne des droits de l'homme.

II. LES DÉROGATIONS

A. Limites au droit de propriété

Les limitations au droit de propriété sont extrêmement nombreuses même si l'on se borne à la propriété immobilière. Les cours et tribunaux ont, par exemple, dégagé de l'article 544 du Code civil et de l'article 11 de la Constitution (devenu l'article 16) l'obligation pour un propriétaire d'indemniser son voisin lorsqu'il lui cause, par un fait non fautif, une trouble qui dépasse la limite des inconvénients normaux de voisinage (Hansenne Jacques, «Examen de jurisprudence 1982 à 1988: Les biens» dans R.C.J.B., 1990, n° 54 et

dence 1982 à 1988: Les biens» in R.C.J.B., 1990, nr. 54 e.v., blz. 358 e.v.). Door de rechtspraak werd een andere theorie ontwikkeld: het misbruik van rechten. Aanvankelijk werd die theorie slechts toegepast op het gebied van de onroerende eigendom doch zij werd vlug veralgemeend met betrekking tot de overeenkomsten (Stijns Sophie, «Abus, mais de quels droits?» in J.T., 20 januari 1990, nr. 5533, in het bijzonder nrs. 32 en 33, blz. 39 en 40). Het misbruik van het eigendomsrecht kan worden bestraft wanneer dat recht is uitgeoefend met als enige bedoeling schade te berokkenen of wanneer de uitoefening van dat recht aanleiding geeft tot enig nadeel voor een derde zonder dat de bezitter van het recht een rechtmatig belang heeft om het te gebruiken of wanneer het gebruik ervan kennelijk de grenzen overschrijdt, waarbinnen een normaal voorzichtige en toegewijde persoon zou hebben gehandeld. Er mag geen wanverhouding bestaan tussen het voordeel dat voortvloeit uit de uitoefening van het eigendomsrecht of van een van zijn componenten en de nadelen die daaruit ontstaan voor een derde (Van Ommeslaghe Pierre, «Abus de droit, fraude aux droits des tiers et fraude à la loi» in R.C.J.B., 1976, blz. 303 en volgende).

De beperkingen op het eigendomsrecht houden hier niet op. Zonder een onderscheid te maken tussen de beperkingen die al dan niet het recht openen op schadeloosstelling, verwijzen wij ter herinnering naar de onteigening, de stedenbouwkundige erfdienstbaarheden die inherent zijn aan de ruimtelijke ordening, de politie van de gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke bedrijven, het verbod op het gebruik van de kelderverdieping, meer bepaald in de regelgeving betreffende de grondwaterwinning, de bouwreglementering via de wetten betreffende de toegang van de gehandicapten tot de gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, de spoorweginfrastructuur, de monumenten en landschappen, enz.

Los van die beperkingen zijn talrijke juristen geneigd om in het licht van de economische en financiële ontwikkelingen, het begrip eigendom en het begrip economische macht en controle los te koppelen en het bestaan te aanvaarden van een eigendom waarover men niet meer volledig kan beschikken (Germain Michel, «Propriété et contrôle: introduction juridique à un débat» en Cartelier Lysiane, «Propriété et contrôle: introduction économique à un débat» in *R.I.D.E.*, 1990, blz. 261-264 en 257-260). Die overwegingen kunnen eventueel waardevol zijn in de wereld van de privé-ondernemingen doch kunnen niet worden toegepast op de onroerende eigendom.

B. De plicht tot het sluiten van overeenkomsten

De wetgeving met betrekking tot de handelshuur en de pacht beperken reeds aanzienlijk de mogelijkheden om de vernieuwing van de oorspronkelijke

suijvants, pp. 358 et suivantes). Une autre théorie a été élaborée par la jurisprudence: l'abus de droit. Née d'abord en matière de propriété immobilière, elle s'est généralisée aux contrats (Stijns Sophie, «Abus, mais de quels droits?» dans J.T., 20 janvier 1990, n° 5533, spécialement nos 32 et 33, pp. 39 et 40). Un abus du droit de propriété peut être sanctionné lorsque ce droit a été exercé avec la seule intention de nuire ou lorsque l'exercice de ce droit crée un préjudice à autrui sans que le titulaire ait un intérêt légitime à en user ou lorsque son usage dépasse manifestement les limites dans lesquelles une personne normalement prudente et diligente l'aurait circonscrit. Il ne peut y avoir de disproportion entre l'avantage retiré de l'exercice du droit de propriété ou de l'un de ses attributs, et les inconvénients susceptibles d'affecter autrui (Van Ommeslaghe Pierre, «Abus de droit, fraude aux droits des tiers et fraude à la loi» dans R.C.J.B., 1976, pp. 303 et suivantes).

Les restrictions au droit de propriété ne s'arrêtent pas là. Citons simplement pour mémoire, et sans distinguer si elles ouvrent ou non le droit à une indemnité, l'expropriation, les servitudes d'urbanisme inhérentes à l'aménagement du territoire, la police des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, la prohibition de certains usages du sous-sol, notamment dans la réglementation des prises d'eau souterraine, la réglementation des constructions par le biais des législations relatives à l'accès des handicapés aux bâtiments ouverts au public, aux constructions aux abords des chemins de fer, aux monuments et sites, etc.

Par ailleurs, indépendamment de ces réserves, l'évolution de la vie économique et financière amène de nombreux juristes à dissocier la notion de propriété de la notion de pouvoir et de contrôle économique et à admettre l'existence d'une propriété dépourvue de maîtrise (Germain Michel, «Propriété et contrôle: introduction juridique à un débat» et Cartelier Lysiane, «Propriété et contrôle: introduction économique à un débat» dans *R.I.D.E.*, 1990, pp. 261-264 et 257-260). Valables éventuellement dans l'univers de l'entreprise privée, ces réflexions ne peuvent s'appliquer à la propriété immobilière.

B. L'obligation de contracter

Les législations relatives au bail commercial et au bail à ferme limitent déjà considérablement le refus de renouveler la convention initiale. Au-delà de cette

overeenkomst te weigeren. Naast die verplichting om de contractuele relatie voort te zetten, kent ons recht ook gedwongen overeenkomsten. Dat is het geval in artikel 661 van het Burgerlijk Wetboek dat de gedwongen verkoop van de mede-eigendom bekrachtigt. De eigenaar van een stuk grond kan zijn buur verplichten hem de muur van zijn huis te verkopen waarop de constructie die hij wil bouwen, zal steunen.

Moderne wetgevingen voorzien in een soortgelijke verplichting. Ze beperken zich niet tot de verkoop maar hebben in het algemeen betrekking op het op de markt brengen van goederen. Dat is het geval in de wet van 5 augustus 1991 tot bescherming van de economische mededinging. Artikel 3 van die wet verbiedt onder meer de beperking door een onderneming die zich in een machtspositie bevindt, van de afzet van een produkt ten nadele van de verbruikers evenals elke andere praktijk met het oog op het rechtstreeks of zijdelings opleggen van onbillijke contractuele voorwaarden. De onderneming die zich in een machtspositie bevindt, is een natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch of commercieel doel nastreeft en die in staat is om de instandhouding van een daadwerkelijke mededinging te verhinderen dankzij de onafhankelijkheid jegens haar leveranciers, concurrenten of afnemers. (Waelbroek M. en Brouckaert Jan, «La loi sur la protection de la concurrence économique», in *J.T.*, 4 april 1992, nr. 5628, blz. 288-289, nr. 41 tot 45).

Een ander voorbeeld vindt men in de wet van 30 juli 1971 betreffende de economische reglementering en de prijzen en in artikel 4 daarvan (moet worden gelezen samen met de ministeriële besluiten van 10 juli 1945 en 17 oktober 1946 betreffende het verbod bepaalde goederen aan de omloop te onttrekken).

Krachtens dat artikel is het «aan om het even wie verboden aan de omloop te onttrekken de produkten, grondstoffen, goederen of dieren aangewezen door de Ministers (...):

a) door ze voor hun gewone bestemming ongeschikt te maken, door ze te laten bederven of van waarde te laten verminderen, zelfs door nalatigheid of door gebrek aan voorzorgen;

b) door te weigeren ze te verkopen of ze te leveren;

c) door de verkoop of de levering ervan te onderwerpen aan voorwaarden, welke niet overeenkomen met de modaliteiten door de bevoegde Minister vastgesteld.»

Elke weigering om de produkten die bij ministerieel besluit zijn aangewezen te verkopen, is verboden.

contrainte à poursuivre la relation contractuelle, notre droit admet des contrats forcés. Tel est le cas de l'article 661 du Code civil qui consacre la vente forcée de la mitoyenneté. Le propriétaire d'un terrain peut contraindre son voisin à lui vendre le mur de sa maison sur lequel s'appuiera la construction qu'il désire ériger.

Des législations plus modernes ont mis en œuvre une semblable contrainte. Elles ne se bornent pas à la vente mais concernent de façon générale la mise de biens sur le marché. Tel est le cas de la loi du 5 août 1991 sur la protection de la concurrence économique. Son article 3 réprime notamment la limitation par une entreprise en position dominante des débouchés d'un produit au préjudice des consommateurs ou toute autre pratique qui permet d'imposer de façon directe ou indirecte des conditions de transactions non-équitables. L'entreprise en position dominante est la personne physique ou morale poursuivant, de manière durable, un objectif économique ou commercial qui est capable d'empêcher le maintien d'une concurrence effective grâce à l'indépendance dont elle jouit à l'égard de ses fournisseurs, concurrents ou clients (Waelbroek M. et Brouckaert Jan, «La loi sur la protection de la concurrence économique» dans *J.T.*, 4 avril 1992, n° 5628, pp. 288-289, n° 41 à 45).

Un autre exemple est fourni par la loi du 30 juillet 1971 sur la réglementation économique et les prix et son article 4 (à lire avec les arrêtés ministériels du 10 juillet 1945 et du 17 octobre 1946 concernant l'interdiction de soustraire certains biens ou marchandises à la circulation).

En vertu de cet article, «il est défendu à quiconque de soustraire à la circulation des produits, matières, marchandises ou animaux désignés par les Ministres (...):

a) en les rendant impropres à leur destination ordinaire, en les laissant périr ou se déprécier même par négligence ou défaut de précaution;

b) en refusant de les vendre ou de les livrer;

c) en subordonnant la vente ou la livraison à des conditions non conformes aux modalités fixées par le Ministre compétent.»

Tout refus de vendre les produits désignés par arrêté ministériel est interdit.

III. DE BEGINSELEN VAN HET WETSVORSTEL

De voorgestelde regeling bevat geen beperkingen op het eigendomsrecht die zo absoluut zijn als die welke tot op heden werden behandeld. In geen enkel geval wordt de eigenaar beroofd van het economisch genot van zijn goed daar hij in geval van voorlopig beheer recht heeft op de huur die door de vastgoedbeheerder geïnd werd, na aftrek van de kosten voor de renovatie of het beheer van het goed.

Belangrijk is dat

1° alleen de rechter het voorlopig beheer van zijn goed kan toestaan;

2° de rechter dat alleen kan doen na een bijkomende controle van het gedrag van de eigenaar; slechts wanneer de weigering om een overeenkomst te sluiten niet met redenen wordt omkleed of met leugens of kennelijke onredelijke argumenten wordt verantwoord, kan het voorlopig beheer door de rechter bevolen worden; hier is vanzelfsprekend de theorie van het misbruik van rechten toepasselijk;

3° vooraf door de vastgoedbeheerder een contract voor het beheer inzake verhuur moet worden voorgesteld aan de eigenaar van een goed dat blijkt leeg te staan.

Het belangrijkste is dus dat er onderhandeld wordt met de eigenaar van het leegstaande goed. Het afbreken van die onderhandelingen of de weigering om ze aan te vatten, heeft niet automatisch tot gevolg dat de vastgoedbeheerder de opdracht krijgt de woning te beheren. Daartegenover staat dat het in een kapitalistische maatschappij ontoelaatbaar is dat een produkt uit de markt wordt genomen want dat verhindert, beperkt of vervalst de mededinging. De bescherming van de consumenten en in het bijzonder van de huurders hangt juist ten dele af van de goede werking van de markt voor huurwoningen.

Daarenboven is het in een liberale samenleving niet normaal dat een belangrijk goed als de woning, dat bovendien erg duur is daar het tussen 25 en 50 pct. van het inkomen van de mensen vertegenwoordigt, niet op de markt wordt gebracht om ongeoorloofde redenen.

De wet strekt er eigenlijk toe een onderscheid te maken tussen de eigenaar die te goeder trouw is en die welke te kwader trouw is. De eerste heeft alle redenen om de hem voorgestelde beheersovereenkomst met het oog op verhuring te onderschrijven. Indien hij dat om de een of andere min of meer verantwoorde reden niet doet, zal hij door de rechter beschermd worden. De tweede loopt daarentegen het risico dat zijn goed onder voorlopig beheer wordt geplaatst. Een woning heeft immers een sociale gebruikswaarde die belangrijker is dan de verhoopte winst van de eigenaar die zijn goed onttrekt aan de markt.

III. LES PRINCIPES DE LA PROPOSITION DE LOI

Le régime proposé ne crée pas de restrictions au droit de propriété aussi absolues que celles examinées jusqu'à présent. En tout état de cause, le propriétaire n'est pas privé de la jouissance économique de son bien puisqu'en cas d'administration provisoire, les loyers perçus par l'opérateur immobilier lui sont dus, déduction faite des frais de rénovation ou de gestion du bien.

Surtout,

1° seul le juge peut autoriser la mise de son bien sous administration provisoire;

2° il ne peut le faire qu'après un contrôle marginal du comportement du propriétaire; ce n'est que lorsque le refus de contracter n'est pas motivé, ou est assorti d'une justification mensongère ou manifestement déraisonnable que l'administration provisoire peut être ordonnée par le juge; c'est évidemment la théorie de l'abus de droit qui est à utiliser ici;

3° au préalable, un contrat de gestion locative doit être proposé par l'opérateur immobilier au propriétaire d'un bien qui paraît inoccupé.

L'essentiel est donc que des négociations doivent être entamées avec le propriétaire du bien inoccupé. La rupture de ces pourparlers ou le refus de les entamer ne permet pas automatiquement de confier à l'opérateur immobilier l'administration du logement. En revanche, on ne peut admettre dans une société capitaliste le retrait d'un produit du marché car cela empêche, restreint ou fausse le jeu de la concurrence. Or, la protection des consommateurs et spécialement des locataires dépend pour partie du bon fonctionnement du marché immobilier locatif.

De plus, il n'est pas normal dans une société libérale qu'un bien essentiel, le logement, qui de surcroît coûte cher, puisqu'il représente entre 25 et 50 p.c. du revenu des gens, ne soit pas mis sur le marché pour des motifs dépourvus de légitimité.

La loi tend en vérité à discriminer le propriétaire de bonne foi de celui de mauvaise foi. Le premier aura toutes les raisons d'adhérer à la convention de gestion locative qui lui est proposée ou, s'il n'y consent pas pour l'une ou l'autre raison plus ou moins justifiée, il sera protégé par le juge. Le second risque, par contre, de voir son bien placé sous administration provisoire. Le logement a, en effet, une valeur sociale d'usage prioritaire au regard du profit espéré par le propriétaire qui le soustrait à toute transaction.

Die noodzaak om openbare en privé-belangen met elkaar in overeenstemming te brengen werd ook niet uit het oog verloren door de opstellers van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, dat nochtans de bekrachtiging is van de «absolutistische» opvatting van het eigendomsrecht, bepaalt immers *in fine* dat men er geen gebruik mag van maken dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen. Bij de parlementaire voorbereiding van het Burgerlijk Wetboek aarzelde Portalis zelfs niet om te bevestigen dat in een goed geordende wetgeving de uitoefening van het eigendomsrecht geregeld wordt zoals men de uitoefening van alle andere rechten regelt... Ware vrijheid bestaat erin de individuele rechten en vrijheden met elkaar te verzoenen waarbij men het gemeenschappelijk welzijn voor ogen houdt (memorie van toelichting van titel II, nr. 5 in Loaré).

Ons recht heeft niet nagelaten openbare en privé-belangen te verzoenen door een beperking van het eigendomsrecht. Dit voorstel geeft ongetwijfeld opnieuw uiting aan de wens de vaak tegenstrijdige belangen te verzoenen. Het gaat er immers om aan de gemeenschap nieuwe woningen aan te bieden die in overeenstemming zijn met de menselijke waardigheid en die iedereen financieel aankan.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Deze wet wil de uitoefening van het recht op wonen waarborgen door de beschikbaarheid te verzekeren van de goederen die voor bewoning bestemd zijn.

Art. 3

In de zin van deze wet wordt verstaan onder:

1^o «vastgoedbeheerder»: de rechtspersoon die onder de voorwaarden bepaald in deze wet en de uitvoeringsbesluiten ervan, goederen verhuurt die voor bewoning bestemd zijn.

Die hoedanigheid hebben alleen:

Cette nécessité d'accommoder intérêts publics et privés n'a pas échappé aux rédacteurs du Code civil. L'article 544 du Code civil, pourtant le siège de la conception «absolutiste» du droit de propriété, ne porte-t-il pas, *in fine*, que l'on ne peut en faire un usage prohibé par les lois ou les règlements? Au cours des travaux préparatoires du Code civil, Portalis lui-même n'hésite pas à affirmer qu'«il est d'une législation bien ordonnée de régler l'exercice du droit de propriété comme on règle l'exercice de tous les autres droits... La vraie liberté consiste dans une sage composition des droits et des pouvoirs individuels pour le bien commun» (Exposé des motifs du titre II, n^o 5, *in Loaré*).

Notre droit ne s'est pas fait faute de concilier intérêts publics et privés en limitant le droit de propriété. La présente proposition de loi apparaît sans nul doute comme une nouvelle manifestation du désir de concilier ces intérêts souvent opposés. Il s'agit en effet de proposer à la collectivité des logements à la fois conformes à la dignité humaine et financièrement accessibles à tous.

Claude DESMEDT.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article premier

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

La présente loi tend à garantir l'exercice du droit au logement en assurant la disponibilité de biens destinés à l'habitation.

Art. 3

Au sens de la présente loi, on entend par:

1^o «opérateur immobilier»: la personne morale qui assure dans les conditions définies par la présente loi et ses arrêtés d'exécution, la location de biens destinés à l'habitation.

Seuls peuvent avoir cette qualité:

- a) de gemeente;
- b) het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;
- c) de vastgoedmaatschappij die een openbare dienst is;
- d) het «Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie», het Woningfonds van de gezinnen — Brussels Gewest en het Vlaams Woningfonds van de grote gezinnen, hierna het Woningfonds genoemd.

2° «goed»: de volgende goederen die voor bewoning bestemd zijn:

- a) het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat leegstaat wegens nalatigheid van de eigenaar;
- b) het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed dat leegstaat omdat de veiligheid, de hygiëne of de bewoonbaarheid niet meer gewaarborgd is.

Art. 4

De vastgoedbeheerder stelt de eigenaar voor zijn goed te verhuren en, in voorkomend geval, de nodige herstellingswerken uit te voeren.

De Koning bepaalt de clausules van de modelovereenkomst die de eigenaar en de vastgoedbeheerder bindt.

De modelovereenkomst wordt voorgesteld aan de eigenaar. Ze bevat ten minste de volgende gegevens:

- 1° de aard van de eventueel uit te voeren werken;
- 2° de vergoeding van de vastgoedbeheerder, die gebruikt wordt om de werken te betalen die gedaan moeten worden met het oog op de verhuring;
- 3° de inhoud en de periodiciteit van de prijsberekeningsstaten die aan de eigenaar worden overhandigd; die prijsberekeningsstaten vermelden ten minste de in het 2° bepaalde gegevens, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten die inherent zijn aan het beheer inzake verhuur alsmede het saldo van de uitgaven die door de eigenaar moeten worden terugbetaald, na aftrek van het deel van de huur dat bestemd is voor de terugbetaling;
- 4° de nadere regels voor de overdracht van de huurovereenkomsten die door de vastgoedbeheerder in naam en voor rekening van de eigenaar zijn gesloten.

Art. 5

Weigert de eigenaar zonder geldige reden in te gaan op het voorstel om een overeenkomst voor het beheer inzake verhuur te sluiten, dan kan de vastgoedbe-

- a) la commune;
- b) le Centre Public d'Aide sociale;
- c) la société immobilière de service public;

d) le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, le Fonds du logement des familles de la Région bruxelloise et le Fonds flamand du logement des familles nombreuses ci-après dénommés «le Fonds du logement».

2° «bien»: les biens suivants destinés à l'habitation:

- a) l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé en raison de la carence du propriétaire;
- b) l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé parce que la sécurité, la salubrité ou l'habitabilité n'est plus garantie.

Art. 4

L'opérateur immobilier propose au propriétaire de louer son bien et, s'il échet, d'effectuer les travaux pour le remettre en état.

Le Roi détermine les clauses du contrat-type qui lie le propriétaire et l'opérateur immobilier.

Le contrat-type est proposé au propriétaire. Il devra au moins comprendre les éléments suivants:

- 1° la nature des travaux éventuels à effectuer;
- 2° la rémunération de l'opérateur immobilier, destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location qui ont été accomplis;
- 3° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au propriétaire; ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative ainsi que le solde des dépenses encourues qui restent à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 4° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier au nom et pour compte du propriétaire.

Art. 5

En cas de refus du propriétaire, sans motivation valable, de la proposition de contrat de gestion locative, l'opérateur immobilier peut mettre le proprié-

heerder de eigenaar aanmanen zijn goed binnen een termijn van zes maanden te verhuren.

Indien het goed bij het verstrijken van die termijn nog steeds leegstaat, geeft de vastgoedbeheerder aan de eigenaar kennis van zijn beslissing tot verhuring van het goed en, indien nodig, tot herstelling van dat goed.

Art. 6

Zodra de vastgoedbeheerder van zijn beslissing kennis heeft gegeven, wendt hij zich bij verzoekschrift tot de vrederechter teneinde de toestemming te verkrijgen om het goed voorlopig te beheren, met inbegrip van de mogelijkheid het goed te verhuren en de werken die nodig zijn met het oog op de verhuring, uit te voeren. Het vonnis dat dit verzoek inwilligt, wordt overgeschreven in het hypotheekregister van het hypotheekkantoor van het arrondissement waarin het goed gelegen is.

Wanneer verschillende vastgoedbeheerders bij de vrederechter een verzoekschrift hebben ingediend om hetzelfde goed voorlopig te mogen beheren, doet de vrederechter eerst uitspraak over het verzoek dat chronologisch vóór de andere verzoekschriften is ingediend.

Wanneer verschillende vastgoedbeheerders gelijktijdig bij de vrederechter een verzoekschrift hebben ingediend, doet de rechter eerst uitspraak over het verzoekschrift dat door de gemeente is ingediend of, indien dat er niet is, over het verzoekschrift dat is ingediend door het Woningfonds.

Art. 7

Na de uitspraak die zijn verzoek inwilligt en de bevoegdheden afbakt die hem worden toegekend, neemt de vastgoedbeheerder de nodige maatregelen met het oog op het voorlopig beheer van het goed.

De vastgoedbeheerder moet het eventuele geld voor de herstelling van het goed voorschieten. De vastgoedbeheerder kan evenwel een huurovereenkomst voor renovatie toestaan.

De vastgoedbeheerder kan in elk geval de huren innen tot de kosten, vermeerderd met de wettelijke intrest, integraal zijn terugbetaald. Wanneer de voorgeschoten bedragen integraal zijn terugbetaald, stort de vastgoedbeheerder de huren aan de eigenaar. Het goed moet de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen.

Art. 8

De eigenaar van het goed kan, bij verzoekschrift aan de vrederechter, te allen tijde vragen zijn goed opnieuw te mogen beheren.

taire en demeure de louer son bien dans un délai de six mois.

Si, à l'expiration de ce délai, le bien est toujours inoccupé, l'opérateur immobilier notifie au propriétaire sa décision de le mettre en location et, si nécessaire, de le remettre en état.

Art. 6

Dès notification de cette décision, l'opérateur immobilier saisit par requête le juge de paix afin d'obtenir l'autorisation d'administrer provisoirement le bien, en ce compris la possibilité de louer et d'exécuter les travaux nécessaires à la mise en location. Le jugement qui fait droit à cette requête est transcrit au registre de conservation des hypothèques, du bureau de conservation des hypothèques de l'arrondissement dans lequel le bien est situé.

Lorsque plusieurs opérateurs immobiliers ont introduit une requête devant le juge de paix pour obtenir l'autorisation d'administrer provisoirement le même bien, le juge de paix juge d'abord la requête dont la date d'introduction précède chronologiquement les autres requêtes.

Lorsque plusieurs opérateurs immobiliers ont introduit simultanément leur requête devant le juge de paix, celui-ci juge d'abord la requête introduite par la commune ou, en l'absence de requête de la commune, celle introduite par le Fonds du logement.

Art. 7

Dès le prononcé de l'ordonnance faisant droit à sa requête et délimitant les pouvoirs qui lui sont accordés, l'opérateur immobilier prend les mesures nécessaires afin d'assurer l'administration du bien.

Il appartient à l'opérateur immobilier d'avancer les frais éventuels nécessaires pour la remise en état du bien. Toutefois, l'opérateur immobilier peut accorder un bail à rénovation.

En toute hypothèse, l'opérateur immobilier peut percevoir les loyers jusqu'au remboursement intégral des frais exposés majorés de l'intérêt légal. Lorsque les montants avancés sont intégralement remboursés, l'opérateur immobilier verse les loyers au propriétaire. Le bien doit obligatoirement être destiné au logement principal du preneur.

Art. 8

À tout moment, le propriétaire du bien peut, par requête au juge de paix, demander de reprendre l'administration de son bien.

Wanneer de vrederechter dat verzoek inwilligt, moet de eigenaar aan de vastgoedbeheerder onmiddellijk het saldo van de gedane en niet teruggevoerde kosten terugbetalen. De eigenaar is verplicht de huurovereenkomst na te leven die door de vastgoedbeheerder met de huurder is gesloten.

Art. 9

§ 1. De vastgoedbeheerder kan beslissen het goed te verhuren door het sluiten van een schriftelijke huurovereenkomst of van een huurovereenkomst voor renovatie. Door aanplakking en in de pers brengt hij het publiek ter kennis dat het goed te huur wordt aangeboden.

§ 2. De bekendmaking vermeldt ten minste:

1° een beschrijving van het te huur gestelde goed en de voorwaarden waaronder het bezocht kan worden;

2° de vermelding van het soort van voorgestelde huurovereenkomst: huurovereenkomst of huurovereenkomst voor renovatie en, in dit laatste geval, de duur van de renovatie;

3° de vermelding van de waarschijnlijke aard, kostprijs en duur van de eventueel uit te voeren werken;

4° de vermelding van het bedrag van de maandelijkse huur;

5° de vermelding van het adres waarnaar de kandidaat-huurder zijn aanvraag kan sturen; de termijn om ze in te dienen, de vorm en de inhoud ervan;

6° de vermelding van de plaats en het uur waarop de kandidaat-huurders kennis kunnen nemen van de volledige tekst van de huurovereenkomst.

Die gegevens worden een maand lang bekendgemaakt.

Art. 10

De kandidaat-huurders moeten hun aanvraag versturen bij een ter post aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs indienen op de administratieve zetel van de vastgoedbeheerder.

De aanvraag moet uiterlijk de vijfde werkdag na de laatste dag van de aanplakking worden ingediend. Zijn er geen aanvragen, dan wordt de bekendmaking verlengd voor een nieuwe periode van een maand; de uit te voeren werken of de procedure met betrekking tot de aanbesteding van de werken die daarmee verband houdt, worden aangevat.

De aanvraag van de kandidaat-huurder moet, op straffe van onontvankelijkheid, een beschrijving bevatten van zijn sociale en financiële toestand en van die van de personen met wie hij op het ogenblik van de indiening van de aanvraag samenwoont.

Au cas où le juge de paix fait droit à cette demande, le propriétaire devra immédiatement rembourser à l'opérateur immobilier le solde des frais exposés et non récupérés. Le propriétaire sera tenu de respecter le bail conclu par l'opérateur immobilier avec le locataire.

Art. 9

§ 1^{er}. L'opérateur immobilier peut décider de louer le bien soit par un bail à loyer écrit soit par un bail à rénovation. Il fait procéder à une publicité par affichage et par voie de presse portant à la connaissance du public la mise en location du bien.

§ 2. La publicité doit mentionner au moins:

1° une description du bien mis en location et les conditions auxquelles il peut être visité;

2° le type de contrat de bail proposé: bail à loyer ou bail à rénovation et, dans ce dernier cas, la durée de la rénovation;

3° la nature, le montant et la durée probables des éventuels travaux à réaliser;

4° le montant du loyer mensuel;

5° l'adresse à laquelle la demande du candidat locataire peut être introduite; le délai pour l'introduire, sa forme et son contenu;

6° les lieux et heures où les candidats locataires pourront prendre connaissance du texte complet du contrat de bail.

La publicité dure un mois.

Art. 10

Les candidats locataires doivent adresser leur demande par lettre recommandée à la poste ou la déposer moyennant accusé de réception au siège administratif de l'opérateur immobilier.

Cette demande doit être introduite au plus tard le cinquième jour ouvrable qui suit le dernier jour de l'affichage. À défaut de candidature, la publicité est prolongée pour une nouvelle période d'un mois; les travaux à réaliser ou la procédure de passation du marché de travaux y relative sont entamés.

La demande du candidat locataire doit, à peine d'irrecevabilité, contenir une description de sa situation sociale et pécuniaire ainsi que celle des personnes qui, au moment du dépôt de la candidature, cohabitent avec lui.

De inlichtingen vermeld in de aanvraag zijn vertrouwelijk. Ze kunnen niet worden gebruikt buiten de procedure die ertoe strekt het betrokken goed te verhuren.

Art. 11

Binnen veertig dagen na het verstrijken van de termijn voor de indiening van de aanvragen en na onderzoek van de geldige aanvragen, plaatst de vastgoedbeheerder ze op een lijst en kiest er een uit. Zijn beslissing wordt met redenen omkleed.

Art. 12

§ 1. De kandidaat-huurder die door de vastgoedbeheerder is uitgekozen, ontvangt samen met de kennisgeving bedoeld in het vorige artikel, een dubbel exemplaar van de huurovereenkomst of van de huurovereenkomst voor renovatie ondertekend door de vastgoedbeheerder.

De Koning bepaalt de clausules van de modelhuurovereenkomst en van de modelhuurovereenkomst voor renovatie.

De modelovereenkomst moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:

1° een beschrijving van het verhuurde goed en, in geval van huurovereenkomst voor renovatie, van de uit te voeren werken en van hun duur;

2° de duur van de huurovereenkomst;

3° het verbod om de huurovereenkomst over te dragen of onder te verhuren;

4° de beschrijving van de onderhouds- en herstellingsverplichtingen van de huurder en van de vastgoedbeheerder;

5° het bedrag van de huur en het eventuele indexeringsbeding;

6° de nadere regels voor het overnemen van het beheer van het goed door de eigenaar ervan.

§ 2. De huurder stuurt een van de exemplaren, door hem ondertekend, terug naar de vastgoedbeheerder binnen tien dagen na de ontvangst ervan. Weigert de huurder of is er bij het verstrijken van de antwoordtermijn geen reactie, dan wordt het goed toegewezen aan de kandidaat-huurder die op de lijst die door de vastgoedbeheerder is opgesteld, onmiddellijk gerangschikt staat na de oorspronkelijk gekozen kandidaat-huurder.

Les renseignements contenus dans la demande sont confidentiels. Ils ne peuvent être utilisés en dehors de la procédure tendant à la location du bien concerné.

Art. 11

Dans les quarante jours qui suivent l'expiration du délai d'introduction des candidatures, l'opérateur immobilier, après examen des candidatures valablement exprimées, les classe et retient l'une de celles-ci. Sa décision est spécialement motivée.

Art. 12

§ 1^{er}. Le candidat locataire choisi par l'opérateur immobilier reçoit, conjointement à la notification visée à l'article précédent, un double exemplaire du bail à loyer ou du bail à rénovation, signé par l'opérateur immobilier.

Le Roi détermine les clauses du contrat-type de bail à loyer ou de bail à rénovation.

En tout cas, le contrat-type comprend les éléments suivants:

1° une description du bien loué et, en cas de bail à rénovation, des travaux à réaliser et de leur durée;

2° la durée du bail;

3° l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer;

4° la description des obligations d'entretien et de réparation incombant au locataire et à l'opérateur immobilier;

5° le montant du loyer et la clause d'indexation éventuelle;

6° les modalités de reprise de l'administration du bien par son propriétaire.

§ 2. Le locataire renvoie, signé par lui, un des exemplaires à l'opérateur immobilier dans les dix jours de leur réception. En cas de refus du locataire ou en cas de silence au terme du délai de réponse, le bien est attribué au candidat locataire qui suit immédiatement le candidat locataire initialement choisi dans le classement établi par l'opérateur immobilier.

Claude DESMEDT.
Eddy BOUTMANS.
Andrée DELCOURT-PÊTRE.
Pierre JONCKHEER.
Jan LOONES.