

**SÉNAT DE BELGIQUE**


---

**SESSION DE 2006-2007**


---

10 AVRIL 2007

---

**Projet de loi portant des dispositions en  
matière de baux à loyer**


---

**RAPPORT**

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION  
DE LA JUSTICE  
PAR  
MME TALHAOUI

---

**I. INTRODUCTION**

Le projet de loi à l'examen, qui relève de la procédure bicamérale obligatoire, a été déposé initialement à la Chambre des représentants par le gouvernement (doc. Chambre, n° 51-2874/1).

**BELGISCHE SENAAAT**


---

**ZITTING 2006-2007**


---

10 APRIL 2007

---

**Wetsontwerp houdende bepalingen  
inzake de woninghuur**


---

**VERSLAG**

NAMENS DE COMMISSIE VOOR  
DE JUSTITIE  
UITGEBRACHT DOOR  
MEVROUW TALHAOUI

---

**I. INLEIDING**

Dit verplicht bicameraal wetsontwerp werd in de Kamer van volksvertegenwoordigers oorspronkelijk ingediend als een wetsontwerp van de regering (stuk Kamer, nr. 51-2874/1).

Composition de la commission / Samenstelling van de commissie :

**Président / Voorzitter :** Hugo Vandenberghe.**Membres / Leden :**

SP.A-SPIRIT	Jacinta De Roeck, Fauzaya Talhaoui, Dany Vandebossche.
VLD	Jeannine Leduc, Stefaan Noreilde, Luc Willems.
PS	Joëlle Kapompolé, Philippe Mahoux, Olga Zrihen.
MR	Jean-Marie Cheffert, Christine Defraigne, Nathalie de T' Serclaes.
CD&V	Mia De Schamphelaere, Hugo Vandenberghe.
Vlaams Belang	Jurgen Ceder, Anke Van dermeersch.
CDH	Clotilde Nyssens.

**Suppléants / Plaatsvervangers :**

Staf Nimmegeers, Fatma Pehlivan, Ludwig Vandenhove, Myriam Vanlerberghe.
Pierre Chevalier, Nele Lijnen, Annemie Van de Casteele, Patrik Vankrunkelsven.
Sfia Bouarfa, Jean Cornil, Franco Seminara, Philippe Moureaux.
Jihane Annane, Berni Collas, Marie-Hélène Crombé-Berton, Alain Destexhe.
Sabine de Bethune, Jan Steverlyncx, Elke Tindemans.
Yves Buysse, Joris Van Hauthem, Karim Van Overmeire.
Christian Brotcome, Francis Delpérée.

*Voir :***Documents du Sénat :****3-2122 - 2006/2007 :**

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

N° 2 : Amendements.

*Zie :***Stukken van de Senaat :****3-2122 - 2006/2007 :**

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

Nr. 2 : Amendementen.

Il a été adopté par la Chambre des représentants le 15 mars 2007, par 80 voix contre 21.

Il a été transmis au Sénat le 16 mars 2007.

La commission l'a examiné au cours de ses réunions des 21 et 28 mars et 10 avril 2007.

## II. EXPOSÉ INTRODUCTIF DE LA MINISTRE DE LA JUSTICE

Voir doc. Sénat n° 3-2122/4.

### III. DISCUSSION

#### A. Note du service d'Évaluation de la législation

M. Hugo Vandenberghe renvoie aux remarques du service d'évaluation de la législation :

« Intitulé

Un intitulé plus correct serait : « Projet de loi portant des dispositions en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur », puisque l'article unique de ce projet ne concerne que la législation spécifique aux baux de résidence principale. Si l'on garde le libellé actuel, écrire « Projet de loi portant des dispositions en matière de baux à loyer » (« de » et non « des »).

#### Article 2

1. L'article insère un article 1<sup>er</sup>*bis* dans la section relative aux baux de résidence principale, article ayant pour but d'imposer un écrit pour ce genre de baux.

L'article 1<sup>er</sup> de cette section figure sous un intitulé « champ d'application ».

L'objet de l'article 1<sup>er</sup>*bis* nouveau ne concerne nullement le champ d'application. Il y a donc lieu de donner un intitulé spécifique à l'article 1<sup>er</sup>*bis*, par exemple « Formalités du bail » ou simplement « Bail écrit ».

2. Le projet prévoit que désormais tout bail de la section 2 doit faire l'objet d'un écrit, «...qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité des toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.»

Het werd op 15 maart 2007 aangenomen door de Kamer van volksvertegenwoordigers, met 80 tegen 21 stemmen.

Het werd op 16 maart 2007 overgezonden aan de Senaat.

De commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 21 en 28 maart, en 10 april 2007.

## II. INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE MINISTER VAN JUSTITIE

Zie stuk Senaat nr. 3-2122/4.

### III. BESPREKING

#### A. Nota van de dienst Wetsevaluatie

De heer Hugo Vandenberghe verwijst naar de opmerkingen van de dienst wetsevaluatie :

« Opschrift

Het opschrift zou beter luiden : « Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijf van de huurder », aangezien het enige artikel van dit ontwerp betrekking heeft op de specifieke wetgeving inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats. Als men het huidige opschrift wil behouden, moet in de Franse tekst staan « Projet de loi portant des dispositions en matière de baux à loyer » (« de » en niet « des »).

#### Artikel 2

1. Dit artikel voegt een artikel 1*bis* in in de afdeling betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en schrijft voor dat van dit soort huurovereenkomsten een geschrift moet worden opgesteld.

Artikel 1 van deze afdeling staat onder het opschrift « toepassingsgebied ».

Het nieuwe artikel 1*bis* heeft niets te maken met het toepassingsgebied. Artikel 1*bis* moet dus onder een specifiek opschrift staan, bijvoorbeeld « Vormvereisten met betrekking tot de huurovereenkomst » of eenvoudigweg « Schriftelijke huurovereenkomst ».

2. Het ontwerp schrijft voor dat van elke huurovereenkomst van Afdeling 2 een geschrift moet worden opgesteld, «...dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begin-datum van de overeenkomst, de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.»

Actuellement, la loi sur les baux de résidence principale impose déjà dans certains cas la conclusion d'un écrit :

pour tout bail dont la durée diffère du régime général « par défaut » du bail de neuf ans : *cf.* article 3.

§ 6 : « Par dérogation au § 1<sup>er</sup> (1), un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans .... »

§ 7 : Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans .... »

§ 8 « Par dérogation au § 1<sup>er</sup>, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur ... »

— si l'on veut indexer le loyer, article 6, alinéa 1<sup>er</sup> : «...à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, ... »

— pour tout bail de rénovation, article 8 : « Les parties peuvent convenir par écrit à tout moment que le preneur s'engage à réaliser à ses frais ... »

L'on peut regretter que la durée du bail ne soit pas reprise comme mention obligatoire dans le cadre de l'obligation généralisée d'un bail écrit, ce qui aurait permis de donner davantage de cohérence à cette section 2. En effet, dans cette hypothèse, l'on pourrait supprimer, à l'article 3, §§ 6, 7 et 8, la mention de la nécessité d'un écrit qui fait double emploi avec la nouvelle disposition prévoyant l'obligation généralisée d'un bail écrit. Par contre, pour l'indexation et le bail de rénovation, le maintien de la mention de la nécessité d'un écrit paraît justifié.

3. La façon dont l'article est rédigé n'est pas très heureuse, surtout en ce qui concerne l'alinéa 1<sup>er</sup> du texte français.

### Corrections

Réécrire l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup>*bis* comme suit :

« Art. 1<sup>er</sup>*bis* — Tout bail tombant sous la présente section et portant sur la résidence principale du

(1) Article 3, § 1<sup>er</sup>, de la loi sur le bail de résidence principale : « Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années. »

Momenteel schrijft de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats in bepaalde gevallen ook al voor dat een geschrift wordt opgesteld :

Voor elke huurovereenkomst waarvan de duur afwijkt van de algemene regel dat elke huurovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar : zie artikel 3.

§ 6 : « In afwijking van § 1 (1) kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar .... »

§ 7 : In afwijking van § 1, kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat .... »

§ 8 « In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven ... »

— als men de huurprijs wil indexeren, artikel 6, eerste lid : «... op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar verschuldigd ... »

— voor huurovereenkomsten met renovatie, artikel 8 : « De partijen kunnen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren ... »

Het valt te betreuren dat de duur van de huurovereenkomst niet behoort tot de verplichte vermeldingen die zijn opgelegd in het kader van de veralgemeende verplichting van de schriftelijke huurovereenkomst, wat afdeling 2 zeker samenhangender had gemaakt. In dat geval kon men immers in de §§ 6, 7 en 8 van artikel 3 de verwijzing naar het verplichte geschrift schrappen aangezien dit toch al algemeen wordt vastgesteld in de nieuwe bepaling. Wat daarentegen de indexering en de huurovereenkomst met renovatie betreft, lijkt het wel wenselijk om de verwijzing naar een verplicht geschrift te behouden.

3. Dit artikel is niet bijzonder goed opgesteld, zeker wat betreft het eerste lid van de franse tekst.

### Verbeteringen

Het eerste lid van artikel 1*bis* herschrijven als volgt :

« Art. 1*bis* — Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking

(1) Artikel 3, § 1, van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats : « Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. »

locataire doit faire l'objet d'un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise de cours (et la durée du bail) (1), la désignation des parties privatives et communes faisant l'objet du bail ainsi que le montant du loyer »

— Alinéa 2 du texte français :

«...signifiée par une lettre recommandée à la poste ...»; supprimer «une», → «...signifiée par lettre recommandée à la poste ...» (cf. article 11, alinéa 2, de la loi sur le bail de résidence principale).

4. Défaut de concordance entre les deux versions :

— Alinéa 1<sup>er</sup>

\* «...désignation de tous les locaux et parties d'immeuble..» «...de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten ...»

\* dans le texte néerlandais, remplacer le mot « omschrijving » par le mot « aanwijzing ».

— Alinéa 2

«La partie contractante la plus diligente pourra faute d'exécution dans les huit jours ...» «De meest gereede contracterende partij zal bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen ...»

\* dans le texte néerlandais, remplacer « zal » par « kan ».

### Réponse du gouvernement

La ministre déclare que certaines les observations d'ordre linguistique peuvent être considérées comme des corrections techniques, notamment de traduction, et pourraient, comme telles, être apportées au texte.

En ce qui concerne l'intitulé de la section, il renvoie au principe « rubrica non fit lex », de sorte qu'aucune modification ne semble nécessaire.

Quant aux autres suggestions formulées par le service d'évaluation, le gouvernement souhaite s'en tenir au projet dans sa forme actuelle.

\*  
\* \*

(1) Voir la remarque sous article 2, point 2. Si cette position est adoptée, il y a lieu de supprimer à l'article 3, §§ 6 et 7, les termes « par écrit » et à l'article 3, § 8, le mot « écrit ».

heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begin-datum (en de duur van de huurovereenkomst) (1), de aanwijzing van alle privé- en gemeenschappelijke ruimtes die worden verhuurd en het bedrag van de huur »

Tweede lid Franse tekst :

«...signifiée par une lettre recommandée à la poste ...» het woord « une » schrappen → «...signifiée par lettre recommandée à la poste ...» (zie artikel 11, tweede lid, van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats).

4. Gebrek aan overeenstemming tussen beide versies :

Eerste lid

\* «...désignation de tous les locaux et parties d'immeuble..» «...de omschrijving van alle ruimtes en gedeelten ...»

\* in de Nederlandse tekst, het woord « omschrijving » vervangen door het woord « aanwijzing ».

Tweede lid

«La partie contractante la plus diligente pourra faute d'exécution dans les huit jours ...» «De meest gereede contracterende partij zal bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen ...»

\* In de Nederlandse tekst het woord « zal » vervangen door het woord « kan ».

### Antwoord van de regering

De minister stelt dat sommige opmerkingen als technische correcties kunnen worden beschouwd en als zodanig kunnen worden aangebracht in de tekst.

Gelet op het principe « rubrica non fit lex » hoeft het opschrift niet te worden aangepast.

Wat de overige opmerkingen van de Dienst Wets-evaluatie betreft, wenst de regering zich aan de huidige tekst te houden.

\*  
\* \*

(1) Zie de opmerking bij artikel 2, punt 2. Als dit standpunt wordt bijgetreden, moet in artikel 3, §§ 6 et 7, het woord « schriftelijk » vervallen en in artikel 3, § 8, het woord « schriftelijke ».

En ce qui concerne le point 4 des observations formulées par le service d'évaluation de la législation, la commission décide de retenir, à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 2, les termes « désignation » et « aanwijzing », et à l'alinéa 2, les termes « pourra » et « kan », à titre de corrections techniques.

## B. Discussion des articles et votes

Intitulé

*Amendement n° 1*

M. Hugo Vandenberghe dépose un amendement (doc. Sénat, n° 3-2122/2), qui tend à remplacer l'intitulé par ce qui suit :

« Projet de loi portant des dispositions en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

Un intitulé plus correct serait : « Projet de loi portant des dispositions en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur », puisque l'unique article de ce projet ne concerne que la législation spécifique aux baux de résidence principale.

La ministre fait observer qu'après un long débat, la Chambre a déjà modifié ce titre. Le souhait du gouvernement est de ne pas procéder à une nouvelle modification.

L'amendement n° 1 est rejeté par 4 voix contre 6.

Articles 1<sup>er</sup> et 2

Sous réserve des observations susmentionnées relatives à l'article 2, ces articles n'appellent pas d'observations.

Ils sont adoptés par 7 voix contre 4.

## IV. VOTE FINAL

L'ensemble du projet de loi a été adopté par 7 voix contre 4.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 12 membres présents..

*La rapporteuse,*

Fauzaya TALHAOUI.

*Le président,*

Hugo VANDENBERGHE.

De commissie besluit met betrekking tot punt 4 van de opmerkingen van de Dienst Wetsevaluatie in het eerste lid van artikel 2 de termen « désignation » en « aanwijzing » te gebruiken en in het tweede lid de termen « pourra » en « kan », als technische correcties.

## B. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Opschrift

*Amendement nr. 1*

De heer Hugo Vandenberghe dient een amendement in (stuk Senaat, nr. 3-2122/2) dat ertoe strekt het opschrift te vervangen als volgt :

« Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijf van de huurder ».

Het opschrift zou beter luiden : « Wetsontwerp houdende bepalingen inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijf van de huurder », aangezien het enige artikel van dit ontwerp betrekking heeft op de specifieke wetgeving inzake huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

De minister wijst erop dat de Kamer het opschrift reeds heeft gewijzigd na een lange bespreking. De regering wenst dit niet opnieuw te wijzigen.

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 4 tegen 6 stemmen.

Artikelen 1 en 2

Behalve dan de reeds vermelde opmerkingen over artikel 2, worden over deze artikelen geen opmerkingen gemaakt.

Zij worden aangenomen met 7 tegen 4 stemmen.

## IV. EINDSTEMMING

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 7 tegen 4 stemmen.

Het verslag wordt eenparig goedgekeurd door de 12 aanwezige leden.

*De rapporteur,*

Fauzaya TALHAOUI.

*De voorzitter,*

Hugo VANDENBERGHE.