

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1996-1997

12 MARS 1997

Projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux

Proposition de loi visant à modifier un certain nombre de dispositions de la nouvelle section II, intitulée « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » et insérée à la suite de l'article 1762**bis** du Code civil par la loi du 20 février 1991; Doc. 1-368/1 et 2

Procédure d'évocation(1)

RAPPORT
FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR MME DELCOURT-PÊTRE

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : MM. Lallemand, président; Bourgeois, Coveliers, Desmedt, Erdman, Goris, Hotyat, Mmes Maximus, Milquet, MM. Raes, Vandenberghe et Mme Delcourt-Pêtre, rapporteuse.

2. Membres suppléants : MM. Happart, Hatry et Mme Merchiers.

Voir:

Documents du Sénat:

1-505 - 1996/1997:

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

N° 2: Amendements.

1-368 - 1995/1996:

N° 1: Proposition de loi.

(1) Le présent projet de loi a été évoqué par le Sénat le 10 janvier 1997.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1996-1997

12 MAART 1997

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten

Wetsvoorstel houdende wijziging van een aantal bepalingen van de nieuwe afdeling II met als opschrift « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », door de wet van 20 februari 1991 ingevoegd na artikel 1762**bis** van het Burgerlijk Wetboek; Gedr. St. 1-368/1 en 2

Evocatieprocedure(1)

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW DELCOURT-PÊTRE

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Lallemand, voorzitter; Bourgeois, Coveliers, Desmedt, Erdman, Goris, Hotyat, de dames Maximus, Milquet, de heren Raes, Vandenberghe en mevrouw Delcourt-Pêtre, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Happart, Hatry en mevrouw Merchiers.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-505 - 1996/1997:

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

Nr. 2: Amendementen.

1-368 - 1995/1996:

Nr. 1: Wetsvoorstel.

(1) Dit ontwerp werd door de Senaat geëvoceerd op 10 januari 1997.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
I. Exposé introductif du ministre de la Justice . . .	3
II. Discussion générale	8
III. Discussion des articles	17
Article 3 <i>bis</i> (nouveau)	17
Article 5	19
Article 6	25
Article 7	31
Article 8	31
Article 9	34
Article 12 <i>bis</i> (nouveau)	38
Article 12 <i>ter</i> (nouveau)	40
Article 16 (nouveau)	41
IV. Errata	41
V. Vote sur l'ensemble	41

INHOUD

	Blz.
I. Inleidende uiteenzetting van de minister van Justitie	3
II. Algemene bespreking	8
III. Artikelsgewijze bespreking	17
Artikel 3 <i>bis</i> (nieuw)	17
Artikel 5	19
Artikel 6	25
Artikel 7	31
Artikel 8	31
Artikel 9	34
Artikel 12 <i>bis</i> (nieuw)	38
Artikel 12 <i>ter</i> (nieuw)	40
Artikel 16 (nieuw)	41
IV. Errata	41
V. Stemming over het geheel	41

La commission de la Justice a examiné le présent projet de loi au cours de ses réunions des 4, 5 et 12 mars 1997.

I. EXPOSÉ INTRODUCTIF DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Le ministre de la Justice a fait l'exposé suivant. La loi en projet concrétise une promesse qui avait été faite dans l'accord de gouvernement, dans lequel on pouvait lire qu'une attention toute particulière serait attachée à la problématique des loyers et, plus particulièrement :

1. que l'on se baserait sur le rapport de la Commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi de 1991 sur les loyers. Mon prédécesseur, M. Wathelet, avait créé cette commission spécialement dans ce but. La déclaration de gouvernement confirmait par ailleurs que l'on tiendrait également compte de la problématique de la demande et de l'offre de logements ainsi que de la fixation des loyers;

2. qu'un certain nombre d'abus seraient corrigés — et le texte les citait expressément —, en particulier sur le plan des contrats successifs, du congé pour cause d'occupation personnelle et d'autres difficultés en matière de résiliation du contrat. La déclaration de gouvernement confirmait de manière expresse qu'en corrigeant ces abus, l'on consacrerait une attention particulière aux groupes les plus vulnérables;

3. que les conditions élémentaires de sécurité, d'hygiène et de salubrité seraient fixées par arrêté royal, ce qui constitue une troisième promesse concrète;

4. enfin, la déclaration de gouvernement contenait une quatrième promesse, à savoir que les baux visés à l'article 16 de la loi du 20 février 1991 seraient prorogés d'un an, ce qui a été fait par la loi du 1^{er} décembre 1995 relative à la prorogation de certains baux.

Il y a lieu de se référer au rapport de la Commission d'évaluation.

Ce projet est une traduction correcte des préoccupations de cette commission.

La mission de la Commission d'évaluation n'était pas de réformer à nouveau la loi, mais bien de faire l'inventaire des difficultés nées de l'application de la loi sur les baux à loyer de 1991 et d'indiquer les lacunes apparues, en particulier au niveau de la protection des locataires et du droit au logement.

De commissie voor de Justitie heeft dit ontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 4, 5 en 12 maart 1997.

I. INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

De minister van Justitie heeft het volgende medegedeeld. Met dit ontwerp wordt een belofte uit het regeerakkoord ingelost. Daarin werd inderdaad beloofd dat bijzondere aandacht zou worden besteed aan de huurproblematiek. Meer specifiek werd daarbij vermeld :

1. dat zou worden uitgegaan van het verslag van de Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de huurwet van 1991, een commissie die door mijn voorganger, de heer Wathelet, daartoe speciaal werd opgericht. Terzelfder tijd werd bevestigd dat daarbij ook rekening zou worden gehouden met de problematiek van de vraag naar en het aanbod van woningen en met de problematiek van de prijsvorming bij verhuringen;

2. dat een aantal misbruiken gecorrigeerd zouden worden, onder meer — en die werden met naam genoemd — misbruiken op het vlak van opeenvolgende contracten, de opzeg wegens eigen gebruik en andere moeilijkheden inzake de beëindiging van het contract. Er werd uitdrukkelijk bevestigd dat bij het corrigeren van die misbruiken bijzondere aandacht zou worden besteed aan de meest kwetsbare groepen;

3. een derde concrete belofte was dat de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bij koninklijk besluit zouden worden vastgesteld;

4. een vierde belofte was de verlenging van huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 16 van de wet van 20 februari 1991, met één jaar, een belofte die reeds gerealiseerd werd met de wet van 1 december 1995 betreffende de verlenging van bepaalde overeenkomsten.

Er dient verwezen te worden naar het verslag van de Evaluatiecommissie.

Dit ontwerp geeft een antwoord op de knelpunten die de Evaluatiecommissie heeft gesignaleerd.

De Evaluatiecommissie had niet tot taak opnieuw de wet te hervormen, maar wel een inventaris te maken van de moeilijkheden als gevolg van de toepassing van de nieuwe huurwet en de aan het licht gekomen lacunes aan te duiden, in het bijzonder wat de bescherming van de huurder en het recht op huisvesting betreft.

Entre-temps, la loi de 1991 a fait l'objet d'autres publications et il va de soi que ce projet s'est également inspiré utilement de ces informations supplémentaires.

Il ne s'agit pas d'une nouvelle réforme de la loi sur les baux à loyer, mais bien de corrections qui renforcent, d'une part, les principes de base de la loi de 1991 et qui essaient, d'autre part, de préserver l'équilibre atteint entre les intérêts des preneurs et ceux des bailleurs. Je crois que ce projet apporte une réponse adéquate à ces préoccupations.

La discussion de ce projet à la Chambre des représentants, où ont été également discutés les 52 amendements déposés, a démontré que le projet, qui lui-même était déjà le résultat d'une discussion approfondie au sein du gouvernement, permet d'atteindre ces objectifs.

Et je prends à nouveau le rapport de la Commission d'évaluation afin de démontrer que le gouvernement s'est essentiellement inspiré de ce rapport pour le présent projet.

1. En ce qui concerne le champ d'application, ladite Commission a estimé que le législateur devait réintroduire la possibilité de conclure des baux à vie, ce qui n'était plus possible depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1991. Le notariat avait lui aussi insisté pour que l'on prenne cette mesure.

La loi en projet rétablit cette possibilité. La Commission a par ailleurs souligné l'existence d'un certain nombre de problèmes en cas de décès du preneur. Elle a toutefois douté elle-même de l'opportunité d'une initiative du législateur en la matière. Ce problème relève en effet également du droit successoral et il doit, pour cette raison, être traité de façon distincte.

2. La Commission d'évaluation a consacré une grande attention au problème de l'état du logement et elle en a souligné l'importance, en renvoyant notamment au fait que, dans plusieurs régions, certaines habitations ne sont pas conformes aux conditions élémentaires. Des questions ont été posées au sujet de la problématique des sanctions, des critères dont il faut tenir compte et de la compétence du législateur fédéral. Le gouvernement a donc demandé explicitement au Conseil d'État quelles sont les compétences du législateur fédéral dans ce domaine. Le Conseil d'État a répondu que le législateur fédéral est compétent pour imposer au bailleur des obligations relatives à l'état du bien loué. Ce problème de compétence a également été abordé au sein du comité de concertation entre le Gouvernement fédéral et les Gouvernements de régions et de communautés. Le comité de concertation a décidé que les ministres régionaux compétents se concerteraient sur la question. Cette concertation a déjà eu lieu et elle a permis de parvenir, dans un esprit cons-

Intussen zijn over de wet van 1991 nog andere publicaties verschenen en het spreekt vanzelf dat ook die bijkomende informatie als inspiratiebron voor het ontwerp heeft gediend.

Het gaat dus niet om de zoveelste hervorming van de huurwet, wel om een aantal verbeteringen die enerzijds de basisprincipes van de wet van 1991 bekrachtigen en anderzijds het tussen huurders en verhuurders bereikte evenwicht trachten te bewaren. Ik meen dat dit ontwerp een adequate oplossing biedt voor beide betrachtingen.

De bespreking van dit ontwerp en van de 52 ingediende amendementen in de Kamer van volksvertegenwoordigers heeft duidelijk aangetoond dat deze tekst, die het resultaat is van een diepgaand debat binnen de regering, aan de vastgelegde doelstellingen beantwoordt.

Ik neem opnieuw het verslag van de Evaluatiecommissie ter hand om aan te tonen dat de regering zich voornamelijk hierdoor heeft laten inspireren bij het uitwerken van dit ontwerp.

1. In verband met het toepassingsgebied stelde de Commissie dat de wetgever het opnieuw mogelijk moest maken huurovereenkomsten voor het leven te sluiten, een mogelijkheid die was uitgesloten sedert de inwerkingtreding van de wet van 1991. Ook het notariaat had hierop aangedrongen.

Het ontwerp maakt dit opnieuw mogelijk. De Commissie signaleerde in verband met het toepassingsgebied ook een aantal problemen bij het overlijden van een huurder. Zij twijfelde echter zelf aan de opportuniteit van een optreden van de wetgever in dit verband. Die problematiek raakt inderdaad ook aan het erfrecht en moet dan ook apart worden benaderd.

2. De Commissie besteedde veel aandacht aan de problematiek van de staat van het gehuurde goed en onderstreepte het belang ervan, onder meer met verwijzing naar het feit dat in bepaalde delen van het land een aantal woningen niet aan de elementaire vereisten voldoen. Terzelfder tijd werden vragen gesteld in verband met de problematiek van de sanctionering, de criteria waarmee rekening moet worden gehouden en de bevoegdheid van de federale wetgever. In eerste instantie werd daarom uitdrukkelijk aan de Raad van State gevraagd wat de bevoegdheid van de federale wetgever is in dit verband. De Raad van State stelde dat de federale wetgever bevoegd is om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed. Dit bevoegdheidsprobleem werd ook ter sprake gebracht in het overlegcomité tussen de federale regering, de gemeenschaps- en gewestregeringen. Daar werd besloten dat ter zake overleg zou worden gepleegd met de bevoegde gewestministers. Dit overleg had reeds plaats en er werd in een

tructif, à un consensus sur le contenu d'un projet d'arrêté royal réglant cette question. Ce projet d'arrêté est actuellement en voie d'achèvement.

La Commission d'évaluation s'est accordée sur une modification de l'article 2 qui définit les conditions minimales et prévoit des sanctions adaptées. Le problème des sanctions adaptées est réglé dans le projet même, mais les conditions élémentaires seront — comme l'annonce l'accord de gouvernement — fixées par arrêté royal. L'on constate parfois des abus, surtout dans le segment des logements de qualité inférieure, qui sont parfois loués à des prix trop élevés. Or, ce sont surtout les preneurs aux revenus modestes qui doivent trouver à se loger dans ce type d'habitations.

La nouvelle disposition relative aux critères élémentaires doit aussi être lue en relation étroite avec la nouvelle disposition relative au contrat de rénovation. Les propriétaires qui n'auraient pas les moyens de conformer un logement à louer aux critères élémentaires peuvent effectivement faire appel au contrat de rénovation pour mettre ce logement sur le marché locatif, fût-ce sans en tirer immédiatement un rendement.

3. La plupart des modifications ont été apportées à l'article concernant la durée du contrat. La Commission d'évaluation s'était en effet posé des questions concernant le contrôle de la sincérité des motifs invoqués par le bailleur pour mettre fin au bail pour cause d'occupation personnelle. Le projet apporte une réponse à ce propos.

Bien que la Commission ne soit pas parvenue à se mettre d'accord sur une nouvelle rédaction de l'article concernant la durée du contrat, elle a confirmé qu'un compromis pourrait être trouvé en s'inspirant de certaines idées contenues dans une proposition de loi, déposée par M. Breyne à la Chambre en 1994. Parmi ces idées, le projet a en effet retenu la limitation d'un congé pour occupation par un parent du troisième degré, la preuve du lien de parenté, la faculté pour le locataire de donner un «contre-préavis» d'une durée réduite lorsque le bailleur décide de mettre fin au contrat, la fixation d'un point de départ plus adapté pour la réalisation des motifs invoqués par le bailleur pour le congé et l'apport d'une précision en ce qui concerne le point de départ pour un congé qui peut être donné «à tout moment».

Tout le monde reconnaît que la disposition actuelle relative aux baux de courte durée pose de nombreux problèmes. La Commission était d'accord pour porter d'abord à trois mois la durée du congé pour ces baux et elle était également d'accord pour dire que la période de trois ans prend cours à la date

constructieve geest een consensus bereikt omtrent de inhoud van een ontwerp van koninklijk besluit in dit verband dat thans gefinaliseerd wordt.

De Evaluatiecommissie had overeenstemming bereikt omtrent een wijziging van artikel 2 waarin zowel de minimale criteria werden bepaald als een aangepaste sanctionering was voorzien. Het probleem van een aangepaste sanctionering wordt in het ontwerp zelf geregeld doch de elementaire vereisten zullen — zoals in het regeerakkoord aangekondigd — bij koninklijk besluit worden vastgelegd. Vooral in het marktsegment van kwalitatief minderwaardige woningen, die soms voor hoge huurprijzen worden verhuurd en waarop vooral mindergegoede huurders zijn aangewezen, doen zich soms misbruiken voor.

De nieuwe bepaling inzake de elementaire vereisten moet ook in nauwe samenhang worden gelezen met de nieuwe bepaling inzake het renovatiecontract. Eigenaars die over onvoldoende middelen zouden beschikken om een te verhuren woning te doen beantwoorden aan de minimale vereisten kunnen inderdaad beroep doen op het renovatiecontract om deze woning vooralsnog op de huurmarkt te brengen, zij het zonder onmiddellijk rendement.

3. In het artikel betreffende de duur van de huurovereenkomsten zijn de meeste wijzigingen aangebracht. De Evaluatiecommissie stelde zich inderdaad vragen inzake de controle op de gegrondheid van de motieven van de verhuurder die de huur had opgezegd voor eigen gebruik. Het ontwerp biedt een oplossing voor dit probleem.

Hoewel de Commissie het niet eens was geworden over een nieuwe redactie van het artikel betreffende de duur van de overeenkomst, heeft zij er wel op gewezen dat misschien een compromis kon worden bereikt op basis van bepaalde ideeën uit een wetsvoorstel dat de heer Breyne in 1994 in de Kamer heeft ingediend. Het ontwerp heeft inderdaad bepaalde ideeën overgenomen: beperking i.v.m. de opzegging voor eigen gebruik door een verwant van de derde graad, het bewijs van de band van verwantschap, de mogelijkheid voor de huurder om een «tegenopzegging» van korte duur te geven in geval van opzegging door de verhuurder, het vastleggen van een meer aanvaardbare datum waarop de redenen die de verhuurder voor de opzegging aanvoert in praktijk moeten worden gebracht en een verduidelijking wat betreft de aanvang van een opzegging die «op elk ogenblik» kan worden gedaan.

Iedereen zal het erover eens zijn dat de huidige bepaling inzake huurovereenkomsten van korte duur veel problemen veroorzaakt. Binnen de commissie was er een akkoord om de opzeggingstermijn voor deze huurovereenkomsten te brengen op drie maanden en de periode van drie jaar te laten aanvan-

d'entrée en vigueur du bail initial de courte durée, et non à la date de sa conclusion. Le projet a intégré ces modifications.

Afin d'éviter que le bail de courte durée ne devienne un moyen d'é luder la loi, la Commission avait proposé que si, à l'expiration d'un bail de courte durée, le preneur restait dans les lieux sans opposition du bailleur, le bail deviendrait automatiquement un bail de neuf ans. Autrement dit, un bail de trois ans ou moins auquel il n'était pas mis fin expressément n'était pas susceptible de renouvellement pour une même durée, même à d'autres conditions. Le projet a repris cette idée tout en précisant que ce bail ne peut être prorogé qu'une seule fois, seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale ne puisse excéder trois ans.

En modifiant la disposition concernant la révision du loyer, le gouvernement a également exclu l'abus qui consiste à conclure des contrats successifs de courte durée dans un délai de neuf ans avec d'autres preneurs.

4. La commission d'évaluation avait formulé certaines propositions afin de permettre la sous-location sociale et de donner en même temps des garanties suffisantes au bailleur, au preneur principal et au sous-locataire. La commission avait également proposé de rendre possible la sous-location de la résidence principale dans le cadre d'un bail commercial.

Le projet a repris ces idées en se basant entre autres sur une proposition de loi de M. Landuyt de 1993 en la matière, tout en excluant des abus éventuels. La possibilité de sous-location dans le cadre d'un bail commercial peut revaloriser les investissements dans ce secteur et l'occupation des étages non utilisés des magasins pourra contribuer au renforcement du sentiment de sécurité dans nos centres urbains.

5. Concernant la formulation de l'indexation du loyer, la Commission était d'accord d'en revenir au texte tel qu'il avait été adopté en 1991. Le projet a dès lors repris l'ancienne formulation. La commission a toutefois signalé des difficultés au niveau de l'indexation des baux qui ont été conclus avant la loi du 20 février 1991, mais elle doutait elle-même également de l'utilité de modifier une fois encore les dispositions transitoires, compte tenu du temps qui s'est déjà écoulé depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1991.

gen op de datum van de inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur, en niet op de datum waarop deze gesloten wordt. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het ontwerp.

Om te voorkomen dat huurovereenkomsten van korte duur een middel zouden worden om de wet te ontduiken, had de commissie voorgesteld om automatisch een huurovereenkomst van negen jaar te laten aanvangen wanneer de huurder na het verstrijken van een huurovereenkomst van korte duur het goed bleef bewonen zonder verzet van de verhuurder. Met andere woorden, een huurovereenkomst van drie jaar of minder die niet uitdrukkelijk werd beëindigd, zou niet vernieuwd kunnen worden voor een zelfde periode, zelfs niet onder nieuwe voorwaarden. Dit idee werd overgenomen in het ontwerp, dat duidelijk bepaalt dat deze vorm van huurovereenkomst slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, kan worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Met de nieuwe bepaling betreffende de herziening van de huurprijs, stelt de regering paal en perk aan het misbruik om binnen een termijn van negen jaar opeenvolgende overeenkomsten van korte duur te sluiten met telkens nieuwe huurders.

4. De Evaluatiecommissie deed ook voorstellen om sociale onderverhuring mogelijk te maken en tegelijk de nodige garanties te bieden aan de verhuurder, de hoofdhuurder en de onderhuurder. De Commissie stelde ook voor onderverhuring als hoofdverblijfplaats in het raam van een handelshuurovereenkomst mogelijk te maken.

Deze voorstellen zijn overgenomen in het ontwerp, dat ook gebaseerd is op een wetsvoorstel van de heer Landuyt van 1993, waarbij getracht werd eventuele misbruiken uit te sluiten. De mogelijkheid tot onderverhuring in het raam van een handelshuurovereenkomst kan investeringen in deze sector aanmoedigen, terwijl de bewoning van niet-gebruikte verdiepingen boven winkels kan bijdragen tot een groter gevoel van veiligheid in onze stedelijke centra.

5. Wat de indexering van de huurprijzen betreft, was de Commissie het erover eens om de formulering te hernemen van de tekst zoals die werd aangenomen in 1991. Bijgevolg werd ook in het ontwerp de oude formulering overgenomen. De commissie heeft er weliswaar op gewezen dat er moeilijkheden waren met de indexering van huurovereenkomsten gesloten vóór de wet van 20 februari 1991, maar zij twijfelden zelf aan het nut van een zoveelste wijziging van de overgangsbepalingen, gelet op de tijd die al verlopen is sinds de inwerkingtreding van de wet van 1991.

6. Aucun consensus n'a pas pu être dégagé au sein de la commission d'évaluation concernant d'éventuelles adaptations de la disposition relative à la révision du loyer, mais bien concernant la possibilité de la conversion des frais et charges forfaitaires en frais et charges réels. Comme je l'ai déjà confirmé, cette disposition est modifiée dans le projet, afin d'éviter que le bailleur ne résilie, pour des raisons spéculatives, des baux successifs de courte durée conclus avec des preneurs différents à l'intérieur d'une période de neuf ans. Lorsque le preneur lui-même met fin à un bail de courte durée, l'on peut difficilement parler d'abus.

7. La commission d'évaluation a également pu se mettre d'accord sur une nouvelle disposition relative au contrat de rénovation. Le texte proposé dans le projet tient compte de toutes les préoccupations formulées en la matière. Grâce au nouveau texte, l'on stimule les travaux de rénovation qui sont plus que nécessaires dans certaines villes de notre pays et l'on évite en même temps que la disposition en question ne fasse l'objet d'abus consistant à mettre en location des logements de qualité inacceptable.

8. La commission d'évaluation a également proposé de prendre, lors de la transmission d'un bien loué, la date de la passation de l'acte authentique comme date à laquelle l'acquéreur est subrogé aux droits et aux obligations du bailleur ou comme date à partir de laquelle l'acquéreur peut mettre fin, par résiliation, au bail.

9. La disposition relative à la garantie a également suscité un certain nombre de questions au sein de la commission d'évaluation. La sanction proposée dans le projet en cas de non-respect des dispositions légales en la matière se rattache autant que possible à la réglementation légale.

La Commission a reconnu qu'il était impossible de demander au législateur de préciser dans la loi ce qu'il fallait entendre par les «circonstances exceptionnelles», sur la base desquelles une prorogation du bail peut être demandée, ce que j'ai d'ailleurs confirmé, il y a quelques semaines devant votre commission à l'occasion de la discussion d'une proposition de loi de M. Santkin. J'ai déjà reconnu que la Commission d'évaluation a également soulevé un nombre de problèmes concernant les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991, mais les recherches auxquelles nous nous sommes livrés ont démontré que chaque modification à ce propos risque d'engendrer plus de problèmes que de solutions.

Le projet à l'examen a déjà fait l'objet d'une ample discussion à la Chambre, ce dont témoignent les documents parlementaires.

Par le projet à l'examen, le gouvernement a l'intention de tenir ses promesses en ce qui concerne

6. Binnen de Evaluatiecommissie was er geen consensus omtrent eventuele aanpassingen van de bepaling inzake de herziening van de huurprijs, wel omtrent de mogelijkheid de forfaitaire kosten en lasten om te zetten in de werkelijke kosten en lasten. Zoals ik reeds bevestigde wordt deze bepaling in het ontwerp ook gewijzigd om speculatieve opzeggingen van opeenvolgende contracten van korte duur met verschillende huurders binnen een periode van 9 jaar tegen te gaan. Wanneer de huurder zelf een einde maakt aan een contract van korte duur kan er moeilijk sprake zijn van misbruik.

7. De Evaluatiecommissie heeft ook een akkoord kunnen bereiken omtrent een nieuwe bepaling inzake het renovatiecontract. De in het ontwerp voorgestelde tekst komt tegemoet aan alle bekommernissen in dit verband. De nieuwe tekst bevordert renovaties die in sommige steden van ons land méér dan noodzakelijk zijn en vermijdt terzelfdertijd dat misbruik wordt gemaakt van die bepaling om woningen van onaanvaardbare kwaliteit te verhuuren.

8. De commissie stelde ook voor om bij de overdracht van een verhuurd goed de datum van het verlijden van de notariële akte als datum te nemen voor het ogenblik waarop de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt of als aanvangsdatum voor de verkrijger om de huurovereenkomst te kunnen beëindigen door een opzegging.

9. Binnen de Evaluatiecommissie werden ook een aantal vragen gesteld omtrent de bepaling inzake de waarborg. De in het ontwerp voorgestelde sanctie bij het niet-respecteren van de wettelijke bepalingen in dit verband sluit zo nauw mogelijk aan bij de wettelijke regeling.

De commissie heeft erkend dat het een onmogelijke zaak is de wetgever in de wet te doen preciseren wat dient te worden verstaan onder de «uitzonderlijke omstandigheden» op grond waarvan een verlenging van de huurovereenkomst kan worden gevraagd. Ik heb dit overigens enkele weken geleden voor deze commissie bevestigd, bij de bespreking van een wetsvoorstel van de heer Santkin. Ik heb reeds erkend dat de Evaluatiecommissie een aantal knelpunten heeft aangestipt in verband met de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991 werden teweegebracht; de opzoekingen die wij hebben gedaan, hebben echter uitgewezen dat elke wijziging van die bepalingen dreigt meer moeilijkheden op te leveren dan oplossingen aan te reiken.

Dit ontwerp maakte reeds het voorwerp uit van een grondige bespreking in de Kamer. De parlementaire stukken getuigen daarvan.

Het is de bedoeling van de regering met dit ontwerp haar beloften inzake de huurwetgeving in te

la législation sur les baux à loyer. L'équilibre réalisé en 1991 entre les intérêts du preneur et ceux du bailleur a été strictement respecté et le projet qui vous est soumis ne donnera pas lieu à une réduction de l'offre ou à une taudification accrue. Il incite au contraire à investir davantage ou à nouveau dans des maisons de rapport ou à les rénover. L'on exclut les abus, mais il n'y a pas de raisons d'enserrer encore plus le bailleur dans un cadre rigide.

Le projet à l'examen ne permet pas de résoudre l'ensemble du problème des baux à loyer. D'autres éléments jouent un rôle tout aussi important, pour ne pas dire encore plus important; je pense non seulement à la politique du logement, à la politique en matière de primes et à celle en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme menées par les différentes régions, mais également aux éventuelles incitations fiscales pour acquérir une propriété, poursuivre les investissements dans les maisons de rapport ou la rénovation de celles-ci ainsi qu'à toutes les autres mesures qui ont une incidence sur le revenu. Il semble d'ailleurs qu'à long terme, parmi tous les investissements possibles, ceux faits dans des maisons de rapport sont encore et toujours rentables.

Le projet délimite plus clairement les droits et les devoirs des deux parties. Il contribuera à une meilleure entente entre le preneur et le bailleur et devra dès lors aboutir à une diminution substantielle du nombre des litiges.

II. DISCUSSION GÉNÉRALE

Un membre se réfère à la question parlementaire qu'il a posée à propos de la coordination des textes législatifs et qui était libellée comme suit(1):

« **Concerne:** *Absence de coordination de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux 'baux à loyer'.*

Lors de la discussion au Parlement de la loi du 20 février 1991, il a été largement souligné, indépendamment des considérations de fond, que l'insertion des nouvelles dispositions dans le Code civil risquerait d'aboutir à une présentation peu claire et parfois même incohérente dans la disposition des articles.

La chose était tellement évidente que l'article 17 de la loi confiait au Roi le soin non seulement de coordonner mais même de modifier la rédaction des articles.

Le ministre de l'époque créa, à cet effet, un groupe de travail qui se réunit plusieurs fois en 1991.

(1) Question n° 128 du 22 mars 1996.

lossen. Het in 1991 bereikte evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder werd strikt geëerbiedigd en dit ontwerp zal geen aanleiding geven tot verschraving van het aanbod of verdere verkrotting. Het is integendeel een stimulans om verder of opnieuw te investeren in huurwoningen of deze te renoveren. Misbruiken worden uitgesloten doch er zijn geen redenen om de verhuurder in een enger keurslijf te dringen.

Met dit ontwerp is de hele huurproblematiek niet opgelost. Andere elementen spelen een minstens even belangrijke, zo niet nog belangrijker rol en dan denk ik niet alleen aan het huisvestingsbeleid, de premiepolitiek en het beleid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw van de verschillende gewesten, maar ook aan mogelijke fiscale stimulansen om een eigendom te verwerven, verder te investeren in huurwoningen of in de renovatie ervan en aan alle maatregelen die een weerslag hebben op het inkomen. Binnen het investeringspalet blijkt trouwens dat op lange termijn investeringen in huurwoningen nog steeds renderend zijn.

Het ontwerp lijkt duidelijker de rechten en plichten van beide partijen af. Het zal bijdragen tot een betere verstandhouding tussen huurder en verhuurder en moet dan ook leiden tot een wezenlijke vermindering van het aantal geschillen.

II. ALGEMENE BESPREKING

Een lid verwijst naar de schriftelijke vraag(1) die hij heeft gesteld over de coördinatie van de wetteksten:

« **Betreft:** *Ontbreken van een coördinatie van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.*

Bij de bespreking in het Parlement van de wet van 20 februari 1991 werd er ten overvloede op gewezen dat, ongeacht de overwegingen over de zaak zelf, de invoeging van de nieuwe bepalingen in het Burgerlijk Wetboek dreigde te leiden tot een onduidelijke en soms zelfs onsamenhangende weergave van de artikelen.

Het probleem was zo evident dat in artikel 17 van de wet aan de Koning niet alleen de taak werd opgedragen om de bepalingen te coördineren maar hem zelfs de mogelijkheid werd gegeven om ze te wijzigen.

De toenmalige minister richtte hiertoe zelfs een werkgroep op die in 1991 verschillende keren vergaderde.

(1) Schriftelijke vraag nr. 128 van 22 maart 1996.

Après les élections du 24 novembre 1991 cependant, ce groupe ne fut plus réuni, de sorte que cette matière continue à être présentée d'une manière très peu satisfaisante dans le Code civil.

L'éventuelle modification partielle de la loi actuellement envisagée par le gouvernement ne changerait rien à ce problème puisqu'elle se bornerait à modifier ou à préciser tel ou tel article.

Ne serait-il dès lors pas utile que le ministre de la Justice réactive ce groupe de travail?»

Le ministre avait donné la réponse suivante :

«La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer a fait l'objet d'une évaluation critique par une Commission qui s'est réunie à l'initiative de mon prédécesseur et qui a terminé ses travaux en juillet 1995.

Sur la base du rapport de cette Commission, un avant-projet de loi de révision de la loi de 1991 a été préparé et devrait être soumis au Conseil des ministres dans un délai assez rapproché.

La Commission d'évaluation n'a pas proposé de coordonner la législation relative aux baux de résidence principale.

Une telle coordination ne me paraît pas s'imposer à l'heure actuelle, étant donné les modifications qu'il est proposé d'apporter à la législation existante.»

Le membre est d'avis que cette commission de coordination devrait être réactivée, dans le but d'avoir des textes législatifs clairs et cohérents.

L'intervenant suivant prend note du fait que le projet en discussion vise uniquement à corriger certains abus qui ont été constatés à l'occasion de l'application de la loi du 20 février 1991 et à fixer quelques conditions élémentaires d'habitabilité, de sécurité et de salubrité. On ne propose toutefois pas une nouvelle loi sur les baux entièrement.

L'intervenant tient tout d'abord à faire une remarque concernant le calendrier. Alors que l'on avait promis d'aborder cette matière au début de 1996, il a fallu attendre jusqu'au 12 juillet 1996 pour que l'avant-projet soit approuvé.

Il demande ensuite quelle est l'utilité de la loi du 1^{er} décembre 1995, qui a autorisé la prorogation d'un an de certains baux. Si cette prorogation était réellement nécessaire en décembre 1995, pourquoi

Na de verkiezingen van 24 november 1991 kwam deze werkgroep echter nooit meer samen zodat deze materie nog steeds niet op behoorlijke wijze wordt weergegeven in het Burgerlijk Wetboek.

De eventuele gedeeltelijke wijziging van de wet die de regering momenteel overweegt, zou hieraan niets veranderen aangezien er enkel een wijziging of verduidelijking van bepaalde artikelen mee wordt beoogd.

Zou het bijgevolg niet nuttig zijn dat de minister van Justitie deze werkgroep nieuw leven zou inblazen?»

Daarop heeft de minister het volgende geantwoord :

«De wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur heeft aanleiding gegeven tot een kritische evaluatie door een commissie die door mijn voorganger is bijeengeroepen en waarvan de werkzaamheden in juli 1995 een einde hebben genomen.

Op grond van het verslag van deze commissie werd een voorontwerp van wet tot herziening van de wet van 1991 voorbereid dat binnen een afzienbare termijn aan de Ministerraad zou moeten worden voorgelegd.

De evaluatiecommissie heeft niet voorgesteld over te gaan tot een coördinatie van de wetgeving inzake huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Een dergelijke coördinatie lijkt mij thans niet noodzakelijk gelet op de wijzigingen die in de bestaande wetgeving dienen te worden aangebracht.»

Volgens het lid moet deze coördinatiecommissie nieuw leven worden ingeblazen om tot duidelijke en samenhangende wetteksten te komen.

Een volgend lid neemt nota van het feit dat het voorliggend ontwerp enkel beoogt bepaalde misbruiken te corrigeren die zijn vastgesteld naar aanleiding van de toepassing van de wet van 20 februari 1991, alsook enkele elementaire vereisten van bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid vast te leggen. Er wordt echter geen volledig nieuwe huurwet voorgesteld.

Ten eerste wenst spreker een opmerking te maken wat betreft de timing; hoewel was beloofd dat deze materie begin 1996 zou worden aangepakt, duurde het tot 12 juli 1996 voor het voorontwerp werd goedgekeurd.

Vervolgens vraagt hij naar het nut van de wet van 1 december 1995 die de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten met een jaar heeft toegestaan. Ofwel was deze verlenging inderdaad nodig in

aucune prorogation ne s'impose-t-elle aujourd'hui? Et si une prorogation n'est pas nécessaire aujourd'hui, pourquoi l'était-elle l'année dernière?

En troisième lieu, l'intervenant a l'impression que le projet en discussion veut remédier à quelques lacunes, mais sans procéder à une évaluation de la loi de 1991 dans son ensemble. C'était pourtant l'occasion ou jamais d'élaborer en la matière une vision cohérente à long terme. Le législateur entend combattre certains abus, mais sur certains points, on semble aller trop loin et sur d'autres, par contre, pas assez. Dans la mesure où il semble restreindre le droit de propriété du bailleur, le projet va trop loin; ce n'est pas ainsi que l'on améliorera la situation juridique du preneur. D'autre part, on n'apporte que quelques modifications disparates à la loi de 1991; il existe pourtant d'autres possibilités encore d'améliorer l'offre de logements à louer, tant quantitativement que qualitativement, par exemple en encourageant les propriétaires par des incitants fiscaux à investir dans la location de logements. Des mesures pénalisantes peuvent avoir l'effet inverse et dissuader les propriétaires d'investir dans la location de logements, ce qui porterait finalement préjudice aux preneurs, le marché offrant de moins en moins de logements à louer. Il importe de trouver un équilibre précis entre le preneur et le bailleur.

Une autre membre se réjouit qu'en déposant ce projet, le gouvernement se préoccupe des catégories les plus vulnérables. Le droit au logement est un des droits de l'homme les plus fondamentaux et il n'est pas possible de vivre dans la dignité humaine sans avoir un toit.

Aussi l'intervenante, se félicite-t-elle que le gouvernement fédéral soit habilité à fixer les critères établissant si un logement peut être donné en location. Il ne faut pas perdre de vue que ce problème est très important, car on a vu se développer ces dernières années un autre type de marché de location, celui des spéculateurs qui rachètent sans scrupules toutes sortes de taudis et les louent à des personnes vulnérables pour des prix exorbitants, tout à fait disproportionnés par rapport à l'état des biens loués. Le ministre a confirmé qu'il pouvait fixer ces critères minimaux par voie d'arrêté royal. Cet arrêté est-il déjà prêt? La commission pourrait-elle en prendre connaissance?

L'intervenante évoque également le problème du contrat de rénovation. Des personnes se trouvant dans une situation financière précaire en arrivent ainsi à reconstruire un taudis de fond en comble, sans la moindre garantie quant à la durée du bail. La contrepartie du bailleur doit indubitablement être proportionnelle au travail fourni. Comment va-t-on évaluer et contrôler ce travail fourni? Comment l'intéressé pourra-t-il se défendre? Ne pourrait-on

december 1995, maar waarom dringt zich dan vandaag geen verlenging op? En als er nu geen verlenging nodig is, waarom dan vorig jaar wel?

Ten derde heeft deze spreker de indruk dat dit ontwerp enkele tekortkomingen wenst te herstellen, zonder echter over te gaan tot een evaluatie van de wet van 1991 in haar geheel. Dit was nochtans de gelegenheid bij uitstek om in deze materie een coherente visie op langere termijn uit te bouwen. De wetgever wenst een aantal misbruiken tegen te gaan, maar op sommige punten lijkt men te ver te gaan en op andere punten dan weer niet ver genoeg. Waar dit ontwerp het eigendomsrecht van de verhuurder lijkt te beknotten, gaat het ontwerp te ver; dit is niet de manier om de rechtspositie van de huurder te verbeteren. Anderzijds zijn er slechts enkele disparate ingrepen ten opzichte van de wet van 1991; er bestaan echter nog andere mogelijkheden om het aanbod van huurwoningen te verbeteren, zowel kwantitatief als kwalitatief, door bijvoorbeeld de eigenaars aan te moedigen om in huurwoningen te beleggen, door het invoeren van fiscale stimuli. Bestraffende maatregelen kunnen immers een omgekeerd effect hebben en de eigenaars ervan weerhouden te investeren in huurwoningen, zodat de huurders uiteindelijk benadeeld worden omdat steeds minder huurwoningen op de huurmarkt worden aangeboden. Het is belangrijk een precies evenwicht te vinden tussen huurder en verhuurder.

Een ander lid is verheugd dat de regering met dit ontwerp aandacht schenkt aan de meest kwetsbare groepen. Wonen is een van de meest fundamentele mensenrechten en menselijke waardigheid is niet mogelijk zonder een dak boven het hoofd.

Spreekster is dan ook verheugd over het feit dat de federale regering bevoegd is om de criteria van verhuurbaarheid vast te leggen. Men mag niet uit het oog verliezen dat deze problematiek zeer belangrijk is, aangezien er zich de laatste jaren een ander type huurmarkt heeft ontwikkeld, namelijk die van de huisjesmelkers, die zonder scrupules alle soorten krotten opkopen en deze aanbieden aan kwetsbare mensen en tegen buitensporige huurprijzen, totaal in wanverhouding met het verhuurde. De minister bevestigde deze minimale criteria te kunnen vastleggen bij koninklijk besluit. Is dit koninklijk besluit reeds klaar? In hoeverre kan de Commissie er inzage van krijgen?

Tevens onderstreept dit lid de problematiek van het renovatiecontract. Mensen in een benarde financiële situatie komen er aldus toe een krot volledig herop te bouwen, zonder enige garantie over de duur van het huurcontract. De tegenprestatie van de verhuurder moet ongetwijfeld in verhouding zijn met de geleverde arbeid. Hoe gaat men deze geleverde arbeid schatten, controleren en hoe zal de betrokkene zich verdedigen bij eventuele discussie? Kan

instaurer une assistance ou une guidance juridique pour ces personnes? Ces travaux d'assainissement engendrent une nouvelle filière d'exploitation.

Il ressort, en effet, du rapport sur la pauvreté que ce type de pauvreté résulte purement et simplement d'un manque d'autonomie. Il doit également y avoir rétroaction en faveur du quart-monde de ce qui se fait au Parlement suite au rapport sur la pauvreté.

Un membre estime que le projet répond à une problématique réelle. Le coût du loyer et les conditions minimales auxquelles doit répondre un logement lui semblent les éléments les plus préoccupants à l'heure actuelle. En ce qui concerne le coût du loyer, l'intervenante se réfère à une étude faite par les associations de consommateurs, dont il ressort que le coût du loyer continue à augmenter, alors que les autres postes de dépenses restent dans la norme de l'inflation. Il en résulte que le coût du loyer complique la gestion du budget du ménage et qu'un contrôle plus efficace sur ce coût est nécessaire.

En ce qui concerne les critères minimaux auxquels doit répondre un logement, l'intervenante souhaiterait également être informée sur l'état d'avancement de l'arrêté royal en préparation, et savoir si les syndicats de locataires et propriétaires ont été consultés à ce sujet. Elle souligne qu'il importe de veiller à ce que la mise à disposition de logements ne soit pas rendue impossible.

Un autre membre fait remarquer que l'augmentation proportionnelle du loyer dans le budget des ménages, évoquée par la précédente intervenante, pourrait être un effet pervers de la loi de 1991 et découler de la durée imposée de neuf ans. Il ne faut pas perdre de vue qu'actuellement, les loyers stagnent et sont même en baisse.

En ce qui concerne l'arrêté royal précisant les conditions minimales d'habitabilité, il demande si le ministre s'est inspiré des critères élaborés et proposés par la commission d'évaluation; ces critères sont selon lui très généraux.

Cet intervenant déplore également l'absence de confiance faite aux magistrats. Le projet de loi lui semble un exemple d'excès de réglementation.

Enfin, un commissaire demande si ces nouvelles conditions auxquelles les logements loués doivent satisfaire s'appliquent aussi aux baux en cours. Cela ne lui semble pas acceptable, étant donné que l'on voit apparaître une situation nouvelle où le bailleur est confronté à une réglementation qu'il ne connaissait pas au moment de la conclusion du bail. Il pour-

men geen juridische bijstand of begeleiding inbouwen voor deze mensen? Deze saneringswerken leiden tot een nieuw circuit van uitbuiting.

Uit het armoederapport blijkt immers dat dit type armoede zuiver voortvloeit uit een gebrek aan zelfredzaamheid. Tevens moet er ook feedback zijn van hetgeen in het Parlement gebeurt, naar aanleiding van het verslag over de armoede, naar de vierde wereld toe.

Volgens een lid komt het ontwerp tegemoet aan een reëel probleem. De huurprijs en de minimumvoorwaarden waaraan de huurwoning moet voldoen, lijken haar thans het meest zorgwekkend. Wat de huurprijs betreft, verwijst spreekster naar een onderzoek van de consumentenverenigingen waaruit blijkt dat de huurprijs blijft stijgen doch dat de andere uitgavenkosten gelijke tred houden met het inflatiepercentage. Het gevolg hiervan is dat de huurprijs het beheer van het gezinsbudget in de war stuurt en dat een efficiëntere controle op die huurprijs nodig is.

Wat nu betreft de minimumcriteria waaraan de huurwoning moet voldoen, vraagt spreekster hoever de voorbereiding van het koninklijk besluit thans gevorderd is en of de huurders- en eigenaarsverenigingen daarover zijn gehoord. Volgens haar behoort men erop toe te zien dat er voldoende beschikbare woningen overblijven.

Een ander lid merkt op dat de verhoudingsgewijze toename van het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget, waarover de vorige spreekster het heeft gehad, wel eens het omgekeerd effect zou kunnen zijn van de wet van 1991 en van de daarin opgelegde duur van negen jaar. Men mag immers niet vergeten dat de huurprijs thans stagneert en zelfs daalt.

Voorts vraagt hij of de minister zich voor het koninklijk besluit dat de minimale bewoonbaarheidsvoorwaarden vaststelt, heeft laten leiden door de criteria die de evaluatiecommissie heeft uitgewerkt en voorgesteld. Volgens hem zijn die vrij vaag.

Tot slot betreurt spreker dat men te weinig vertrouwen stelt in de magistraten. Het wetsontwerp is volgens hem een schoolvoorbeeld van overreglementering.

Ten slotte vraagt een lid of deze nieuwe voorwaarden waaraan huurwoningen moeten voldoen, ook van toepassing zijn op lopende huurcontracten. Dit lijkt hem niet aanvaardbaar, aangezien er een nieuwe situatie ontstaat waarbij de verhuurder wordt geconfronteerd met een reglementering die hij niet kende op het ogenblik van het sluiten van de

rait invoquer le fait du prince et décider, en connaissance de cause, de ne pas louer s'il ne dispose pas de ressources suffisantes pour exécuter les travaux.

Réplique du ministre

En réponse à la première question posée, le ministre confirme que les travaux de coordination se poursuivront dès que le projet en discussion aura été voté. Il est d'autant plus partisan de la coordination (voir par exemple la coordination entreprise en ce qui concerne la législation relative aux sociétés commerciales), que la législation sur les loyers doit être transparente et accessible à tous.

En ce qui concerne la remarque relative le calendrier, le ministre souligne que l'on a fait le maximum pour s'attaquer à cette matière le plus rapidement possible, mais que les discussions et les votes au Parlement prennent, qu'on le veuille ou non, beaucoup de temps. Le fait que les matières touchant à la justice relèvent le plus souvent du bicaméralisme intégral y est pour quelque chose.

À la question de savoir quelle était l'utilité de la loi du 1^{er} décembre 1995, le ministre répond que celle-ci a été adoptée pour éviter une éventuelle onde de choc le 31 décembre 1995 et une avalanche de résiliations de baux à cette date. Il y eut cependant moins de résiliations qu'on ne l'avait escompté. De plus, entre-temps, les gens ont cherché eux-mêmes une solution leur permettant de prolonger leur contrat ou d'en conclure un nouveau. Il n'a donc pas paru nécessaire de prendre une nouvelle mesure transitoire. Peut-être cette mesure de prolongation était-elle également superflue en 1995, mais elle a eu en tout cas l'avantage de mettre la question sur le tapis et, peut-être en raison de cette discussion, de prévenir les problèmes éventuels. On n'a d'ailleurs fait état d'aucune situation inadmissible à la fin de 1996.

En ce qui concerne la remarque au sujet des interventions disparates du législateur, le ministre confirme que le projet à l'examen est effectivement une sorte de «loi de réparation» et non une législation nouvelle en matière de baux à loyer. La Commission d'évaluation a repéré les grands points névralgiques de la loi et le projet s'efforce d'y porter remède. Le ministre est convaincu qu'il faut maintenir les équilibres de base de la loi de 1991. Les différentes mesures de réparation ne sont peut-être pas cohérentes en soi, mais elles se situent dans le prolongement d'une législation de base ou d'une législation-mère cohérente.

Le ministre est conscient que le projet à l'examen ne constitue qu'un élément d'une vision globale du logement et de la vie. Une approche globale comportant des dispositions fiscales et des incitants à

huurovereenkomst. Hij zou «le fait du prince» kunnen inroepen en, met kennis van zaken, besluiten niet te verhuren, indien hij niet over voldoende financiële middelen beschikt om de werken uit te voeren.

Repliek van de minister

In antwoord op de eerst gestelde vraag, beaamt de minister dat de werkzaamheden op het vlak van de coördinatie zullen worden voortgezet zodra dit ontwerp is aangenomen. De minister is voorstander van coördinatie (zie bijvoorbeeld de coördinatie van de wetgeving betreffende de handelsvennootschappen), des te meer daar de huurwetgeving transparant moet zijn en toegankelijk voor eenieder.

Betreffende de opmerking over de timing onderstreept de minister dat er maximale inspanningen zijn geleverd om deze materie zo snel mogelijk aan te pakken, maar dat de besprekingen en stemmingen in het Parlement willens nillens veel tijd in beslag nemen. Het feit dat de materies op het vlak van justitie meestal volledig bicameraal zijn, is daar niet vreemd aan.

Op de vraag naar het nut van de wet van 1 december 1995 antwoordt de minister dat deze wet werd aangenomen om een eventueel schokeffect op 31 december 1995 en een massaal aantal opzeggingen op deze datum te vermijden. Het aantal dossiers van opzeggingen was misschien kleiner dan verwacht. Daarenboven hebben de mensen intussen ook zelf een oplossing gezocht door de verlenging van hun overeenkomst of door het sluiten van een nieuwe overeenkomst. Een nieuwe overgangsmaatregel leek aldus niet noodzakelijk. Misschien was deze maatregel van verlenging ook overbodig in 1995, maar de regeling bracht in ieder geval het voordeel met zich dat de problematiek aan de orde werd gesteld en dat mogelijke problemen misschien juist door deze discussie werden voorkomen. Er werd trouwens geen onduidelijke situatie gemeld eind 1996.

Wat betreft de opmerking over het disparate ingrijpen van de wetgever, bevestigt de minister dat het voorliggende ontwerp inderdaad een soort «reparatiewetgeving» vormt en geen nieuwe huurwetgeving. De evaluatiecommissie heeft de cruciale pijnpunten van de wet gedetecteerd en het ontwerp tracht daarvoor een oplossing te geven. De minister is ervan overtuigd dat de basisevenwichten van de wet van 1991 behouden moeten blijven. Uiteraard zijn de diverse herstelmaatregelen op zich niet coherent, maar zij sluiten wel aan bij een coherente basis- of moederwetgeving.

De minister is er zich van bewust dat het voorliggende ontwerp slechts één element vormt van een totaalvisie op wonen en leven. Een totaalaanpak, met bepalingen op fiscaal vlak en investeringssti-

l'investissement est nécessaire, mais sort du cadre du projet qui nous intéresse ici. Une approche globale suppose que l'on se penche, de manière multidisciplinaire, sur le problème de la pauvreté et de l'autonomie. Le projet à l'examen est centré sur le contrat et il faut dès lors se limiter à l'aspect contractuel.

Le ministre souligne qu'il est impossible, dans la législation sur les baux à loyer, de polariser la réflexion en termes de riches et de pauvres. Les propriétaires peuvent, eux aussi, se trouver dans le besoin, et une loi trop rigide pourrait effectivement les mettre en difficulté.

Il résulte d'une étude effectuée par l'université d'Anvers que ce sont toutefois les spéculateurs qui posent le plus grand problème, c'est-à-dire les propriétaires qui louent des logements de très mauvaise qualité à des prix excessifs, abusant ainsi des économiquement faibles; on constate souvent que c'est pour la plus mauvaise qualité que l'augmentation des prix est proportionnellement la plus forte; et il faut absolument intervenir à ce niveau. La loi en projet a précisément pour but de lutter contre ce problème. La loi précédente avait déjà retenu le principe selon lequel les logements loués devaient répondre à un minimum de qualité, mais il ne s'agissait que d'un principe général dont le respect ne pouvait être exigé en droit. L'article 5 du projet remédie à cette lacune et sanctionne le non-respect de cette condition minimale. On a choisi d'inscrire explicitement ces sanctions dans la loi afin d'écartier toute ambiguïté résultant d'interprétations jurisprudentielles divergentes.

En ce qui concerne l'élaboration et l'état actuel de l'arrêté royal fixant les conditions minimales que doit remplir un logement, le ministre répond que le texte, qui sera bientôt définitif, a été rédigé de commun accord par le Gouvernement fédéral et les Régions, et qu'il est donc très proche de la réglementation adoptée par celles-ci.

Le texte comporte un certain nombre de conditions de base concernant la fonction du logement, les exigences de structure et de stabilité, le degré d'humidité, l'éclairage naturel et l'aération, l'équipement, l'accès et la circulation à l'intérieur de l'immeuble. Ces mesures n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle concertation avec les représentants des associations de locataires et de propriétaires.

En ce qui concerne les baux de rénovation, le ministre renvoie à l'article 10 du projet, qui en donne une définition plus contraignante que précédemment. Bien qu'il ne semble pas juridiquement conséquent, à première vue, d'autoriser des baux de rénovation dans le cas de logements insalubres, cette possibilité a quand même été prévue dans le projet à

multi, is nodig, maar ligt buiten het veld van de voorliggende wetgeving. Dit vraagt een multidisciplinaire aanpak van de armoedeproblematiek en de zelfredzaamheid. In dit ontwerp is het contract het uitgangspunt en moet men zich dus beperken tot het contractuele.

De minister wijst erop dat gepolariseerd denken in de huurwetgeving in termen van armen en rijken onmogelijk is. Ook eigenaars kunnen noodbehoevend zijn en een te rigide wetgeving zou hen inderdaad in moeilijkheden kunnen brengen.

Een studie van de universiteit van Antwerpen toont aan dat het grootste probleem zich echter voordoet op het vlak van de huisjesmelkers, dus het verhuren van woningen van zeer slechte kwaliteit tegen excessieve prijzen, met misbruik van de zwaksten; voor de slechtste kwaliteit wordt in verhouding vaak de hoogste prijsstijging waargenomen en daar moet zeker worden ingegrepen. Een bestrijding van deze problematiek vormt het uitgangspunt van deze wetgeving. Het principe van een minimale kwaliteit voor huurwoningen was reeds opgenomen in de vorige wet, maar werd enkel gesteld als algemeen principe en was dus niet afdwingbaar. Artikel 5 van het ontwerp komt aan deze lacune tegemoet en bepaalt de sanctie voor het niet-naleven van deze minimale voorwaarde. Er werd geopteerd deze sancties uitdrukkelijk in de wet op te nemen om elke dubbelzinnigheid, gecreëerd door uiteenlopende houdingen van de rechtspraak, te weren.

Wat betreft de vraag naar de totstandkoming en de huidige staat van het koninklijk besluit dat de minimale voorwaarden vastlegt waaraan een woning moet voldoen, antwoordt de minister dat de tekst, die eerstdaags definitief zal zijn, werd opgesteld in overleg tussen de federale regering en de gewesten en aldus nauw aansluit bij de regelgeving vastgesteld door gewesten.

De tekst maakt melding van een aantal basisvoorwaarden, wat betreft de functie van de woning, structurele en stabiliteitsvereisten, de vochtigheid van de woning, de natuurlijke verlichting en verluchting van de woning, de uitrusting van de woning, de toegang tot de woning en het verkeer binnen het gebouw. Er werd voor het opstellen van deze normen geen nieuw overleg gepleegd met vertegenwoordigers van huurders- en eigenaarsverenigingen.

Betreffende de renovatiecontracten wijst de minister op artikel 10 van het ontwerp, dat deze contracten dwingender dan vroeger reglementeert. Hoewel het op het eerste gezicht juridisch niet consequent lijkt renovatiecontracten mogelijk te maken voor woningen die niet bewoonbaar zijn, werd deze mogelijkheid toch ingebouwd in het voorliggende

l'examen, à la demande expresse des preneurs et des bailleurs. Il ne faut pas perdre de vue que ce type de bail, qui convertit le loyer en travail à fournir, représente pour certains la seule possibilité de louer un logement à des conditions très avantageuses. Interdire ce genre de contrats de rénovation pour les logements ne remplissant pas les conditions de base pourrait avoir un effet pervers et exclure davantage certaines catégories moins favorisées du marché locatif plutôt que de les protéger. C'est la raison pour laquelle on a opté pour la possibilité du contrat de rénovation, moyennant le respect de conditions strictes de droit impératif.

Un membre a abordé le problème de l'assistance juridique. Le ministre souligne que, lors de la rédaction du bail, chacun peut se faire assister par n'importe qui et que l'on peut s'adresser très facilement au juge de paix. L'article 10 du projet à l'examen prévoit un contrat relativement strict, avec une description exacte des travaux et la fixation de leur début dans un délai raisonnable; il précise qu'aucun loyer n'est exigible pendant la durée convenue pour les travaux. Si, ultérieurement, le preneur constate qu'il a été trompé quant à la durée des travaux, il a la possibilité de réagir. Il paraît impossible au ministre de prévoir a priori une valeur ou un accompagnement dans la loi. C'est pourquoi il opte pour l'ensemble de services à posteriori.

Ensuite, le ministre réfute la remarque d'un membre concernant l'augmentation proportionnelle du loyer dans les charges du ménage. Contrairement à ce membre, le ministre constate que la part que représente le loyer dans les dépenses totales du ménage n'a pas augmenté l'année dernière. Dans de nombreuses villes, l'on note même une diminution. Le ministre suppose dès lors que le membre se fonde sur des chiffres qui datent d'avant 1996.

À la dernière question, le ministre répond que les conditions minimales ne valent pas pour les contrats en cours. Le ministre fait référence à l'article 15 du projet, selon lequel l'article 5 sera applicable aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi en projet.

À cet égard, le ministre renvoie également à l'article 2 de la législation actuelle sur les baux à loyer, lequel prévoit que l'état du bien s'apprécie au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Il confirme que l'on ne pourra pas imposer les conditions minimales pour ce qui est des contrats en cours ni pour ce qui est des contrats conclus dans le passé et que l'on proroge. L'on n'imposera les conditions qu'en ce qui concerne les nouveaux contrats. Il n'empêche que le preneur peut s'adresser au juge de

ontwerp, en dit op uitdrukkelijk verzoek van huurders en verhuurders. Men mag niet uit het oog verliezen dat zulke contracten, die de huurprijs vertalen in te leveren arbeid, voor sommige mensen de enige mogelijkheid zijn om een woning op zeer voordelige voorwaarden te kunnen huren. Een verbod van dergelijke renovatiecontracten voor woningen die niet aan de basisvoorwaarden voldoen, zou een ongewenst effect kunnen hebben en een aantal zwakkere categorieën verder uitsluiten van de woonmarkt in plaats van hen te beschermen. Om deze redenen, werd dus gekozen voor de mogelijkheid van het renovatiecontract, mits strikte voorwaarden van dwingend recht worden nageleefd.

Een lid had in dit kader de problematiek aangesneden van de juridische bijstand. De minister onderstreept dat eenieder zich bij het opstellen van het contract kan laten bijstaan door om het even wie en dat de vrederechter reeds zeer toegankelijk is. Artikel 10 van het voorliggende ontwerp stelt een relatief strakke overeenkomst voor met precieze omschrijving van de werken, bepaling van de aanvang van de werken binnen een redelijk tijdstip en schrijft voor dat geen huurgelden zijn verschuldigd tijdens de overeengekomen duur van de werken. Als de huurder achteraf vaststelt dat hij bedrogen is betreffende deze duurtijd, heeft hij de mogelijkheid te reageren. Het lijkt de minister onmogelijk a priori en bij wet de waardebepaling of begeleiding vast te stellen. Hij opteert dan ook voor een weefsel van dienstverlening achteraf.

Vervolgens weerlegt de minister de opmerking van een lid over de proportionele stijging van de huurprijs in de gezinslasten. In tegenstelling tot dit lid stelt de minister vast dat het aandeel van de huurprijs in de totale gezinsuitgaven niet is gestegen het laatste jaar. In vele steden is er zelfs een daling. De minister veronderstelt dan ook dat het lid zich baseert op cijfers die dateren van vóór 1996.

Op de laatste vraag antwoordt de minister dat de minimale voorwaarden niet van toepassing zijn op de lopende contracten. De minister verwijst naar artikel 15 van het ontwerp dat bepaalt dat artikel 5 van toepassing is op de huurovereenkomsten die zijn gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van deze wet.

De minister verwijst in dit kader ook naar artikel 2 van de bestaande huurwetgeving, dat bepaalt dat de toestand van het goed wordt beoordeeld bij de ingentreding.

Hij bevestigt dat de minimale voorwaarden niet kunnen worden opgelegd voor de lopende contracten, en evenmin voor de contracten die reeds bestonden en worden verlengd. De voorwaarden kunnen alleen worden opgelegd bij nieuwe overeenkomsten. Dit belet niet dat de huurder naar de vrederechter

paix pour obliger le bailleur à effectuer des travaux d'assainissement en application du droit commun (l'article 1719 du Code civil) et que le juge de paix prendra souvent comme référence les conditions définies dans l'arrêté royal.

Plusieurs membres souhaitent que l'on précise si les conditions minimales sont applicables aux contrats reconduits formellement ou reconduits tacitement. En effet, ne considère-t-on pas un contrat reconduit tacitement comme un nouveau contrat aux mêmes conditions ?

Le ministre précise que les conventions qui ont été reconduites tacitement ou formellement n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 5 du projet à l'examen. Un renouvellement implique que l'on modifie un élément du contrat existant. Le ministre le déduit également *a contrario* du cinquième alinéa de l'article 15 du projet de loi à l'examen, qui rend l'article 6, 8°, applicable aux «contrats de courte durée (...) renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi en projet».

Comme le ministre lui-même fait référence au principe qui existe en droit commun et que les juges de paix prennent déjà leurs responsabilités en vue de lutter contre les spéculateurs, par exemple, un membre s'interroge sur l'utilité de l'article 5. Ensuite, il souligne le risque de manipulation par un preneur astucieux, qui pourrait obliger un bailleur à exécuter certains travaux simplement en modifiant un détail du contrat existant.

Le ministre répond que le principe de la salubrité était effectivement (déjà) inscrit dans la loi auparavant, mais que les juges de paix n'adoptent pas une attitude uniforme, ni pour apprécier la qualité du logement, ni pour infliger des sanctions.

En définissant plus précisément les critères auxquels l'habitation doit satisfaire et en mentionnant expressément la sanction, l'on sert la sécurité juridique. Le juge de paix conserve une certaine marge de manœuvre; il peut en effet diminuer le loyer en attendant l'exécution des travaux, mais il doit apprécier les choses dans un cadre qui est fixé par la loi.

Le précédent intervenant objecte que le juge de paix avait déjà une marge d'appréciation dans le passé.

Il estime, ensuite, que l'on risque d'imposer une série de critères de location qui auront pour effet de réduire l'offre sur le marché locatif. Il fait référence, à cet égard, à la situation qui règne à Louvain, où les chambres d'étudiants doivent également satisfaire à une série de normes. Conséquence? Une série de chambres ont été retirées du marché locatif; l'offre a donc diminué et les prix ont grimpé.

kan gaan om saneringswerken af te dwingen op basis van het gemeen recht (artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek) en dat de vrederechter vaak de voorwaarden opgenomen in het koninklijk besluit als referentiepunt zal nemen.

Verschillende leden wensen duidelijkheid over de al dan niet toepasselijkheid op verlengde of stilzwijgend verlengde contracten. Wordt een stilzwijgend verlengd contract immers niet als een nieuw contract beschouwd met dezelfde voorwaarden ?

De minister preciseert dat de al dan niet stilzwijgend verlengde overeenkomsten niet onder de toepassing van artikel 5 van het voorliggende ontwerp vallen. Een vernieuwing veronderstelt een wijziging van een element van het bestaande contract. *A contrario* leidt de minister dit ook af uit het vijfde lid van artikel 15 van het voorliggende ontwerp, dat artikel 6, 8°, van het ontwerp wel toepasselijk maakt op «overeenkomsten (...) verlengd na de inwerking-treding van de wet».

Een lid stelt de vraag naar het nut van dit artikel 5, aangezien de minister zelf verwijst naar het bestaande principe in het gemeen recht en aangezien de vrederechters ook nu reeds hun verantwoordelijkheid nemen, bijvoorbeeld om de huisjesmelkers aan te pakken. Vervolgens wijst hij op het risico van eventuele manipulatie door slimme huurders; door een detail te wijzigen in de bestaande overeenkomst, zou de verhuurder aldus verplicht zijn werken uit te voeren.

De minister antwoordt dat het principe van de bewoonbaarheid inderdaad reeds vroeger bestond in de wet, maar dat de vrederechters geen eenvormige houding aannemen, noch bij het beoordelen van de kwaliteit van de woning, noch bij het opleggen van een sanctie.

Door preciezer te stellen aan welke criteria de woning moet beantwoorden en de sanctie uitdrukkelijk te vermelden, wordt de rechtszekerheid gediend. De vrederechter behoudt een zekere flexibiliteit, hij kan immers de huurprijs verminderen in afwachting van de uitvoering van de werken, maar de wet schept een kader waarbinnen hij moet oordelen.

De vorige spreker werpt op dat de vrederechter ook vroeger reeds een zekere appreciatiebevoegdheid had.

Vervolgens bestaat volgens hem het gevaar dat het opleggen van een aantal criteria van verhuurbaarheid het huuraanbod zal doen slinken. Hij verwijst hierbij naar de toestand in Leuven, waar ook de studentenkamers aan een aantal normen moeten voldoen. Dit had tot gevolg dat een hele reeks kamers werden onttrokken aan de huurmarkt, met het gevolg dat het aanbod daalde en de prijzen de hoogte werden ingejaagd.

Le ministre souligne qu'il ne faut pas surestimer l'arrêté royal et que celui-ci fixe simplement une base minimale, dont on peut difficilement imaginer qu'elle aura pour effet de réduire subitement l'offre sur le marché locatif; en outre, le retrait ne sera que graduel. Il ne sera pas immédiat.

Un intervenant tient ensuite à signaler que l'article 10 du projet à l'examen ne prévoit aucune sanction pour le cas où aucune contrepartie contractuelle n'est exigée lorsque les travaux sont exécutés par le preneur. La contrepartie prévue au troisième alinéa de l'article 10 du projet à l'examen doit-elle également être fournie dans ce cas? En effet, l'article 10 semble s'appliquer à une situation dans laquelle tout est prévu explicitement dans un contrat.

Le ministre répond qu'il lui semble évident que le juge de paix peut intervenir au cas où l'équilibre prévu dans le contrat ne serait pas respecté.

En réponse à la question d'un autre membre, le ministre souligne qu'il convient de donner à l'article 10 une interprétation large. Parmi les travaux qui incombent, en fait, au bailleur, il y a toutes les réparations dont doit normalement se charger le propriétaire et ce, pour n'importe quelle maison, même s'il s'agit d'une villa ou d'un château. La discussion portait toutefois sur le point de savoir si l'on peut également conclure des contrats de rénovation pour des logements qui ne peuvent en fait pas être mis en location parce qu'ils ne remplissent pas les conditions minimales en matière de salubrité. Le deuxième alinéa de l'article 8 proposé en prévoit explicitement la possibilité.

Un membre souhaite connaître la raison d'être de l'article 11 du projet à l'examen, qui modifie le critère constatant la transmission de la propriété, ainsi que le point de départ du délai dans lequel il est permis à l'acquéreur de notifier au preneur un congé de durée réduite. Qu'en est-il de la garantie pour le preneur, qui n'est pas au courant de la «passation de l'acte»?

Le ministre précise que cette disposition a été instaurée à la demande expresse de la Commission d'évaluation et qu'elle répond donc à la demande de la pratique journalière. Le critère actuel constatant la transmission de la propriété, à savoir la transcription de l'acte authentique, ne semble pas un critère adéquat, car la date de cette transcription n'est communiquée par le conservateur des hypothèques qu'avec un certain retard et elle ne peut être connue du preneur qui, de ce fait, reste trop longtemps dans l'incertitude, en ce qui concerne les intentions de l'acquéreur. De plus, le preneur peut obtenir plus facilement la preuve de la signature de l'acte, en s'adressant au notaire.

En outre, les choses deviennent plus claires pour le preneur et l'on augmente ainsi la sécurité juridique.

De minister onderstreept dat het koninklijk besluit niet overschat mag worden en enkel de minimale basis vastlegt, wat moeilijk tot gevolg kan hebben dat het aanbod op de huurmarkt plots aanzienlijk zal dalen; bovendien zal deze onttrekking gradueel gebeuren en niet ineens.

Vervolgens verzoekt een lid te noteren dat er in artikel 10 van het voorliggende ontwerp geen enkele sanctie wordt bepaald indien er contractueel geen tegenprestatie wordt bedongen voor het uitvoeren van werken door de huurder. Geldt dan ook de tegenprestatie, bepaald in het derde lid van artikel 10 van het voorliggend ontwerp? Artikel 10 lijkt immers te wijzen op een situatie waarbij alles expliciet contractueel is bedongen.

De minister antwoordt dat het hem evident lijkt dat de vrederechter kan tussenkomen indien het contractueel beoogde evenwicht niet is nageleefd.

Op verzoek van een ander lid preciseert de minister dat artikel 10 ruim dient te worden geïnterpreteerd. De uit te voeren werken die eigenlijk door de verhuurder moeten worden verricht, omvatten alle eigenaarsherstellingen, en voor om het even welk huis, zelfs voor een villa of kasteel. Discussiepunt was echter of men ook renovatiecontracten kan sluiten voor woningen die eigenlijk niet verhuurbaar zijn, omdat zij niet aan de minimale voorwaarden van bewoonbaarheid beantwoorden. Dit wordt expliciet mogelijk gesteld in het tweede lid van het voorgestelde artikel 8.

Een lid vraagt wat de grondslag is van artikel 11 van dit wetsontwerp, dat het criterium voor de overdracht van de eigendom wijzigt, alsook de begindatum van de termijn waarbinnen de verkrijger de huurder een verkorte opzegging kan geven. Hoe zit het dan met de zekerheid van de huurder, die niet op de hoogte is van «het verlijden van de akte»?

De minister verduidelijkt dat deze bepaling er gekomen is op uitdrukkelijk verzoek van de evaluatiecommissie en dus tegemoetkomt aan een reëel probleem. Het bestaande criterium aangaande de overdracht van de eigendom, te weten de overschrijving van de authentieke akte, lijkt weinig geschikt aangezien de datum van de overschrijving slechts met vertraging door de hypotheekbewaarder wordt meegedeeld en zolang onbekend blijft voor de huurder die op die manier te lang in onzekerheid verkeert aangaande de voornemens van de koper. Door zich te wenden tot de notaris, kan de huurder ook makkelijker het bewijs van de ondertekening van de akte krijgen.

Bovendien is dit duidelijker voor de huurder en wordt de rechtszekerheid bevorderd.

Un membre se demande si ce système ne mène pas au renversement de la charge de la preuve, car l'on oblige le preneur à s'informer de la date de la passation de l'acte, lorsqu'il y a contestation de sa part.

Un autre membre estime que la Cour de cassation a déjà résolu ce problème. Selon sa jurisprudence, le preneur n'est pas un tiers par rapport au nouvel acquéreur. Par conséquent, si ce dernier se présente chez le preneur et lui remet une lettre lui enjoignant de lui verser le loyer, à lui, à partir d'une certaine date, parce qu'il a acquis le bien en question, le preneur doit payer le loyer au nouveau bailleur et ne peut pas exiger que l'acte authentique ait été transcrit avant que le nouvel acquéreur puisse exercer ses droits. Si le preneur conteste le titre du nouvel acquéreur, celui-ci doit le produire.

L'intervenant objecte également que le texte de l'article 9 de la loi assimile la date certaine à la date de la passation de l'acte authentique, alors que celui-ci ne constitue qu'un des moyens qui permettent de connaître la date certaine.

Enfin, un intervenant remarque que l'on pourrait déduire à tort de la formulation de l'article 14 du projet à l'examen que seules les dispositions expressément mentionnées s'appliquent à la sous-location et que celle-ci tombe, pour le reste, dans le champ d'application du droit commun.

III. DISCUSSION DES ARTICLES

Conformément à l'article 60.3 du Règlement de Sénat, la discussion des articles n'est ouverte que sur les articles auxquels des amendements ou des sous-amendements ont été déposés, ainsi que sur les articles dont l'adjonction est proposée par voie d'amendement.

Article 3bis (nouveau)

MM. Desmedt et Foret déposent un amendement libellé comme suit (Doc. parl. Sénat, n° 1-505/2, amendement n° 1):

« 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.

Een lid vraagt zich af of dit systeem geen omkering van de bewijslast inhoudt. Men gaat hier immers de huurder verplichten informatie in te winnen over de datum van het verlijden van de akte, indien hij deze betwist.

Volgens een ander lid werd aan deze problematiek reeds een einde gemaakt door het Hof van Cassatie. Deze rechtspraak bepaalt dat de huurder geen derde is ten aanzien van de nieuwe verkrijger. Indien de nieuwe verkrijger zich aldus aanmeldt bij de huurder met een brief waarin staat dat de huurprijs aan hem moet worden betaald vanaf een zekere datum omdat hij het goed heeft gekregen, dan moet de huurder ook betalen aan de nieuwe verhuurder en kan hij niet eisen dat de authentieke akte overgeschreven is vooraleer deze nieuwe verkrijger zijn rechten uitoefent. Als de huurder de titel van de nieuwe verkrijger betwist, dient deze laatste hem voor te leggen.

Tevens werpt deze spreker op dat in de tekst van artikel 9 van de wet een assimilatie tot stand wordt gebracht tussen de vaste datum en de authentieke akte, terwijl het verlijden van de authentieke akte slechts één wijze is van het verkrijgen van de vaste dagtekening.

Tenslotte merkt een lid op dat uit de formulering van artikel 14 van het voorliggend ontwerp zou kunnen worden afgeleid dat enkel de uitdrukkelijk vermelde bepalingen van toepassing zijn op de onderverhuuring en dat deze voor het overige onder het toepassingsgebied zou vallen van het gemeen recht.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Overeenkomstig artikel 60.3 van het reglement van de Senaat wordt de artikelsgewijze bespreking slechts geopend over artikelen waarop amendementen of subamendementen worden ingediend, alsook over artikelen waarvan de toevoeging bij amendement wordt voorgesteld.

Artikel 3bis (nieuw)

De heren Desmedt en Foret dienen een amendement in, luidende (St. Senaat, nr. 1-505/2, amendement nr. 1):

« 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.

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.

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.

Le ministre fait remarquer que cet amendement a déjà été déposé à la Chambre. Il ne peut admettre l'exclusion des biens immeubles meublés du champ d'application de la loi. Il souligne que cette exclusion pourrait créer des discussions au sujet de la définition exacte des mots «meublés» et «non meublés».

En outre, il lui semble inconcevable de laisser le choix de l'application de la loi aux parties. Ceci implique une remise en question de la raison d'être de la loi et la vide de sa substance.

L'un des auteurs de l'amendement réplique qu'il existe une différence fondamentale entre les biens meublés et les biens non meublés et que l'établissement de la résidence principale dans un bien meublé lui semble tout à fait exceptionnel.

En ce qui concerne la deuxième remarque du ministre, il répond que la portée de l'amendement ne peut être surestimée. Il souligne que le texte actuel prévoit déjà un accord des parties et que l'amendement vise uniquement à supprimer les termes «explicite ou tacite».

L'amendement est rejeté par 7 voix contre une.

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.

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.

De minister wijst erop dat dit amendement reeds in de Kamer werd ingediend. Hij vindt het onaanvaardbaar om gemeubileerde onroerende goederen buiten het toepassingsgebied van deze wet te laten. Hij benadrukt dat deze uitzondering zal leiden tot discussies over de juiste definitie van de woorden «gemeubileerd» en «niet-gemeubileerd».

Het lijkt hem ook ondenkbaar de keuze om de wet al dan niet toe te passen over te laten aan de partijen. De wet wordt hierdoor zinloos en inhoudloos.

Een van de indieners van het amendement antwoordt dat er een fundamenteel verschil bestaat tussen gemeubileerde en niet-gemeubileerde onroerende goederen en dat het hoogst uitzonderlijk is dat iemand zijn hoofdverblijfplaats vestigt in een gemeubileerd goed.

Wat de tweede opmerking van de minister betreft, meent hij dat de draagwijdte van het amendement niet overschat mag worden. Hij wijst erop dat de bestaande tekst reeds voorziet in een akkoord tussen de partijen en dat het amendement uiteindelijk alleen tot doel heeft de woorden «uitdrukkelijk of stilzwijgend» te doen vervallen.

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen één stem.

Article 5

MM. Foret et Desmedt déposent l'amendement et les amendements subsidiaires suivants (doc. parl. Sénat, n° 505/2, amendements n^{os} 2, 3, 4, 5 et 6):

Amendement n° 2:

« 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.

L'un des auteurs de l'amendement précise ne pas s'opposer aux critères de salubrité auxquels un logement doit répondre. L'amendement vise, par la suppression de l'article 5 du projet à l'examen, à maintenir le texte actuel de la loi de 1991, qui prévoit déjà que le bien doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et que ces conditions s'apprécient par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

L'auteur est d'avis que cette disposition générale est largement suffisante et que les juges de paix remplissent très bien leur tâche de déterminer si un bien répond ou non aux exigences élémentaires. Il craint par contre que l'article 5 introduise un excès de réglementation. L'absence d'uniformité dans la jurisprudence, évoquée par le ministre lors de la discussion générale, lui semble logique, étant donné que les situations peuvent être très différentes, par exemple selon les régions. Les juges de paix lui semblent suffisamment armés avec le texte actuel pour éventuellement sanctionner un bailleur qui donne en location un bien non habitable. De plus, l'auteur souligne que le contrat de bail implique toujours un accord entre le bailleur et le locataire.

Un membre se rallie aux propos précités et estime que l'on porte atteinte, en l'espèce, aux principes du droit des obligations. L'on ne peut d'ailleurs pas perdre de vue que bien des bailleurs n'appartiennent pas à la classe sociale la plus favorisée et que ladite disposition ouvre, dès lors, la porte à des abus en la matière de la part de locataires astucieux.

Artikel 5

De heren Foret en Desmedt dienen het volgende amendement en de volgende subsidiaire amendementen in (St. Senaat, nr. 1-505/2, amendementen nrs. 2, 3, 4, 5 en 6):

Amendement nr. 2:

« 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 bewoonbaarheid 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.

Een van de indieners van het amendement verklaart dat hij zeker niet gekant is tegen de criteria van bewoonbaarheid waaraan een goed moet voldoen. Het amendement heeft tot doel artikel 5 van dit ontwerp te doen vervallen en de bestaande tekst van de wet van 1991 te behouden, die immers reeds bepaalt dat een goed moet voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid en dat wordt beoordeeld of deze voorwaarde is vervuld aan de hand van de staat van het goed op het ogenblik dat de huurder in het genot ervan treedt.

De indiener meent dat deze algemene bepaling ruimschoots volstaat en dat de vrederechters best in staat zijn te bepalen of een goed al dan niet voldoet aan de elementaire vereisten. Hij vreest dat we met artikel 5 afglijden naar overregulering. Het gebrek aan eenvormigheid in de rechtspraak, waarnaar de minister verwees bij de algemene bespreking, lijkt hem niet meer dan logisch gezien de verschillende situaties die in de praktijk kunnen bestaan, bijvoorbeeld in de verschillende gewesten. Hij meent dat de bestaande tekst de vrederechters voldoende grondslag biedt om de verhuurder van een onbewoonbaar goed te sanctioneren. Daarnaast benadrukt de indiener dat een huurcontract steeds gepaard gaat met een akkoord tussen verhuurder en huurder.

Een lid sluit zich hierbij aan en is van mening dat de principes van het verbintenissenrecht hier geweld worden aangedaan. Men mag trouwens niet uit het oog verliezen dat heel wat verhuurders niet tot de hogere sociale klasse behoren en dat deze bepaling aldus de deur opent voor eventuele misbruiken terzake vanwege slimme huurders.

Un autre membre s'étonne de la réaction des préopinants. Il souligne que le projet vise à ce que certains biens ne puissent pas être mis en location et il ne lui semble dès lors pas convenable de permettre que l'on continue à louer des taudis à des personnes qui ne peuvent pas se défendre, en profitant des imperfections de la loi. L'article 5 du projet à l'examen vise à ce que l'exigence d'habitabilité soit une condition à remplir effectivement et préalablement à la conclusion de tout contrat de location, et ce dans le respect du droit constitutionnel au logement. Si un contrat est conclu, en dépit de cette disposition, le bailleur n'ignorant pourtant pas que le logement aurait dû être rendu habitable *a priori*, peut encore décider de le rendre lui-même habitable ou choisir de dédommager le locataire du bien insalubre.

L'intervenant signale ensuite que les conditions visées sont des conditions minimales, c'est-à-dire les critères de base de la salubrité.

Le ministre suit le même raisonnement. Pour pouvoir anticiper les situations intolérables, il y a lieu de fixer des conditions minimales de salubrité et d'en exiger le respect. Il répète que le principe selon lequel les logements mis en location doivent être salubres n'est pas nouveau, mais que le projet à l'examen offre à chacun la possibilité de juger si un logement est habitable ou non et prévoit explicitement une sanction.

De plus, la disposition en question met fin à une controverse qui marque encore la jurisprudence.

Le ministre cite à ce propos le texte suivant :

«Le texte ne prévoit pas de sanctions et celles-ci ont tout de suite fait l'objet de vives controverses, engendrées par des discussions sur la nature même de l'article 2.»

La question essentielle est de savoir si le locataire peut contraindre le bailleur à exécuter des travaux pour rendre le bien conforme à l'article 2 ou s'il n'a comme seul recours que de pouvoir invoquer la nullité, accompagnée le cas échéant de dommages et intérêts.

Ceci demande quelques développements (...) (voir M. Vanwijck-Alexandre, Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, p. 193).»

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 1.

Een ander lid verbaast zich over de reactie van de voorgaande sprekers. Hij onderstreept dat het ontwerp beoogt bepaalde goederen niet verhuurbaar te stellen en het lijkt hem aldus niet gepast een achterpoortje te laten om krotten verder te verhuren aan mensen die zich niet kunnen verdedigen. De bedoeling van artikel 5 van het voorliggend ontwerp is de verhuurbaarheid, binnen het kader van het grondwettelijk recht op wonen, daadwerkelijk als voorafgaandelijke voorwaarde te stellen aan elke huurovereenkomst. Indien de overeenkomst dan toch wordt gesloten, spijs deze bepaling, is er een keuzemogelijkheid voor de huurder, ofwel maakt de verhuurder de woning verhuurbaar, wetende dat dit eigenlijk *a priori* had moeten gebeuren, ofwel moet de huurder een schadevergoeding betalen aan degene aan wie hij het onbewoonbare goed heeft opgedrongen.

Vervolgens laat hij opmerken dat het hier gaat om minimale voorwaarden, dus om de basiscriteria van het woonbaar maken.

De minister volgt dezelfde redenering. Het vaststellen van minimumvoorwaarden van woonbaarheid en deze afdwingbaar maken moet toelaten te anticiperen op slechte toestanden. Hij herhaalt dat het principe van verhuring van woonbare goederen niet nieuw is, maar dat in dit ontwerp de mogelijkheid wordt ingebouwd voor eenieder te oordelen dat iets niet verhuurbaar is en dat een sanctie expliciet wordt gesteld.

Bovendien lost deze voorliggende bepaling een bestaande controverse op in de rechtspraak.

De minister citeert daaromtrent de volgende tekst :

«De tekst voorziet niet in sancties en hierrond ontstond dan ook meteen een levendige discussie, gebaseerd op verschillende interpretaties van de eigenlijke inhoud van artikel 2.»

De hamvraag is of de huurder de verhuurder kan dwingen werken uit te voeren om ervoor te zorgen dat het goed voldoet aan de vereisten uit artikel 2, of integendeel slechts de nietigheid kan invoeren, eventueel met schadevergoeding.

Hier is enige toelichting nodig (...) (zie M. Vanwijck-Alexandre, Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, blz. 193).»

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen 1 stem.

Amendement n° 3 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 2):

«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. Étant 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.

M. Desmedt décide de retirer l'amendement, vu les résultats décevants et insuffisants de la consultation des associations de propriétaires et de locataires.

Amendement n° 4 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 2):

«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

Amendement nr. 3 (subsidiair amendement op amendement nr. 2):

«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.

De heer Desmedt besluit zijn amendement terug te nemen, aangezien de raadpleging van de eigenaars- en huurdersverenigingen weinig resultaat had.

Amendement nr. 4 (subsidiair amendement op amendement nr. 2):

«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

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.

Le ministre souligne que le degré de la faute du bailleur dépend de l'état dans lequel se trouve l'immeuble. Plus celui-ci est en mauvais état, plus le bailleur est en faute. Évidemment, le juge de paix tiendra compte des divers éléments et appréciera avec bon sens.

Un membre souligne que le juge de paix ne peut pas opter pour l'une des deux sanctions mais qu'il est obligé de suivre la voie choisie par le preneur et, à la demande de ce dernier, de prononcer soit la résolution du contrat, soit l'exécution des travaux. Il souligne dès lors que le risque existe qu'un preneur astucieux commette des abus.

Le ministre estime qu'en l'occurrence, le juge de paix tiendra compte sans aucun doute des limites naturelles et qu'il y a d'ailleurs la possibilité de sanctionner un abus de droit de la part du preneur. En fonction de la situation qui lui est soumise, le juge de paix dispose en outre d'un éventail de possibilités (réduction du loyer, exécution de travaux, etc.). Le texte proposé par cet amendement restreint les possibilités, ce qui est préjudiciable au preneur. Au demeurant, s'il s'agit d'un loyer modéré, l'on dépassera aisément cette limite de deux ans de loyer, ce qui signifie que l'on retirera un nombre encore plus élevé de biens du marché locatif.

Le ministre souligne en outre que l'article 5 du projet de loi à l'examen prévoit une sanction pour le bailleur négligent.

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.

De minister onderstreept dat de ernst van de fout van de verhuurder in verhouding staat tot de toestand van het pand. Hoe slechter het pand, hoe groter de fout van de verhuurder. Uiteraard zal de vrederechter rekening houden met de verschillende elementen en met gezond verstand oordelen.

Een lid wijst er op dat de vrederechter niet kan kiezen voor één van beide sancties, maar dat hij verplicht is de optie van de huurder te volgen en op zijn verzoek, ofwel de ontbinding uit te spreken van de overeenkomst, hetzij de uitvoering van de werken te bepalen. Hij waarschuwt dan ook voor eventuele misbruiken vanwege een slimme huurder.

De minister is van oordeel dat de vrederechter hier ongetwijfeld rekening zal houden met de natuurlijke limieten en dat hij trouwens de mogelijkheid heeft rechtsmisbruik vanwege de huurder te bestraffen. In functie van de hem voorgelegde situatie, behoudt de vrederechter bovendien een waaier van mogelijkheden (lagere huurprijs, uitvoering van werken, enz.). De in dit amendement voorgestelde tekst beperkt de mogelijkheden, hetgeen nadelig is voor de huurder. Men overschrijdt trouwens vlug deze grens van twee jaar huurprijs indien het een lage huurprijs betreft, hetgeen zou meebrengen dat nog meer goederen aan de huurmarkt zullen worden onttrokken.

De minister onderstreept bovendien dat artikel 5 van het voorliggend ontwerp een sanctie bepaalt voor een nalatige verhuurder.

Du reste, il est tout à fait normal que le cocontractant demande l'exécution du contrat.

Un membre demande que l'on réponde clairement à la question de savoir si le juge de paix est bel et bien lié par la demande du preneur.

Le ministre répond par l'affirmative. Le juge de paix fera droit à la demande du preneur qui souhaite faire procéder à l'exécution des travaux, sauf s'il est impossible de mettre le bien en concordance avec les conditions minimales d'habitabilité ou si le juge constate un abus de droit commis par le preneur.

Un membre fait remarquer que le projet à l'examen considère le respect des conditions pour qu'un immeuble soit habitable comme une obligation découlant du contrat de bail, ce qui donne la possibilité au preneur de demander l'exécution des travaux, et non pas seulement la nullité du contrat de bail.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Amendement n° 5 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 2):

« 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 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, contraindre 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

Het is trouwens de normale gang van zaken dat de medecontractant de uitvoering vraagt van het contract.

Een lid vraagt een duidelijk antwoord op de vraag of de vrederechter wel degelijk gebonden is door het verzoek van de huurder.

De minister antwoordt bevestigend. De vrederechter zal het verzoek van de huurder om over te gaan tot de uitvoering van de werken inwilligen, tenzij het onmogelijk is dat het goed in overeenstemming wordt gebracht met de minimale voorwaarden van bewoonbaarheid of tenzij hij rechtsmisbruik vaststelt in hoofde van de huurder.

Een lid merkt op dat er in het behandelde ontwerp van uitgegaan wordt dat de naleving van de bewoonbaarheidsvoorwaarden beschouwd wordt als een verplichting die voortvloeit uit de huurovereenkomst, waardoor de huurder de mogelijkheid krijgt de uitvoering van de werken te vragen en niet alleen de nietigheid van de huurovereenkomst.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Amendement nr. 5 (subsidiair amendement op amendement nr. 2):

« De voorgestelde tekst aanvullen met het volgende lid:

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

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.

Le ministre demande de ne pas perdre de vue que l'exécution des travaux par le bailleur découle d'une sanction imposée à celui-ci. Il serait illogique d'augmenter le loyer après l'exécution de ces travaux.

Ensuite, le ministre se réfère aux articles 9 et 10 du projet à l'examen, qui prévoient la possibilité de demander une révision du loyer en cas d'exécution de travaux dépassant les critères minimaux d'habitabilité.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2

Amendement n° 6 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 2).

« 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.

Le ministre estime que le fait de prévoir un délai dans lequel le preneur doit introduire son action en résolution ou en exécution des travaux nécessaires

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.

De minister vraagt om niet uit het oog te verliezen dat de uitvoering van de werken door de verhuurder voortvloeit uit een hem opgelegde sanctie. Het zou onlogisch zijn de huurprijs te verhogen na de uitvoering van die werken.

Vervolgens verwijst de minister naar de artikelen 9 en 10 van het besproken ontwerp waarin bepaald wordt dat een herziening van de huurprijs kan worden gevraagd wanneer werken worden uitgevoerd die verder gaan dan werken die noodzakelijk zijn om aan de minimale bewoonbaarheidscriteria te voldoen.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Amendement nr. 6 (subsidiair amendement op amendement nr. 2):

« 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.

De minister is van oordeel dat het inlassen van een termijn binnen welke de huurder zijn vordering tot ontbinding of tot uitvoering van de nodige werken

peut donner lieu à des injustices. Il cite l'exemple des problèmes d'humidité ou de chauffage, dont on ne peut constater l'existence par temps sec ou chaud.

En l'occurrence, le juge de paix doit user de sagesse et de liberté d'appréciation dans l'intérêt des deux parties. Il va de soi qu'il n'accédera pas à la demande d'un preneur relative à un vice que ce dernier aurait pu constater *ab initio* et sur la base duquel il n'intenterait une action que beaucoup plus tard ou auquel il aurait lui-même contribué.

Un membre réitère la remarque générale selon laquelle le projet de loi à l'examen intervient à l'excès dans les compétences du juge de paix, qui apprécie actuellement très bien *ex aequo et bono*.

Le ministre réplique que les amendements proposés à l'article 5 limitent encore davantage ces compétences.

Un membre dit souscrire à la remarque du ministre et souligne que le projet de loi à l'examen ne prévoit pas de dommages et intérêts. Le juge de paix sera donc libre de déterminer ces dommages et intérêts en fonction de la situation qui lui est présentée. En outre, le membre proteste contre la manière de voir des intervenants précédents qui craignent que certains preneurs n'abusent des dispositions à l'examen. En effet, il ne faut pas perdre de vue qu'il est question, en l'occurrence, de conditions minimales d'habitabilité et que l'on vise donc une catégorie de preneurs mentionnée dans le rapport sur la pauvreté, qui subissent la plupart du temps sans réagir les situations insupportables qui sont visées, sans intenter aucune action devant les tribunaux.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Article 6

MM. Desmedt et Foret déposent l'amendement et les amendements subsidiaires suivants (doc. Sénat, 1-505/2, n^{os} 7, 8, 9, 10 et 11):

Amendement n^o 7:

« 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

moet indienen aanleiding kan geven tot onrechtvaardigheden. Hij haalt het voorbeeld aan van vochtigheidsproblemen of verwarmingsperikelen, die niet kunnen waargenomen worden in een droge of warme periode.

De vrederechter dient hier wel zijn wijsheid en vrijheid aan te wenden in het belang van beide partijen. Het spreekt voor zich dat hij niet zal ingaan op het verzoek van een huurder betreffende een gebrek dat deze laatste *ab initio* kon vaststellen en waarvoor hij slechts geruime tijd later een geding gaat inleiden of waartoe hij zelf heeft bijgedragen.

Een lid herhaalt de algemene opmerking dat het voorliggend ontwerp volgens hem te sterk ingrijpt in de bevoegdheid van de vrederechter, die thans *ex aequo et bono* zeer goed oordeelt.

De minister repliceert dat de voorgestelde amendementen op artikel 5 deze bevoegdheid nog sterker beknotten.

Een lid sluit zich aan bij de opmerking van de minister en beklemtoont dat het voorliggend ontwerp geen enkele schadevergoeding bepaalt. De vrederechter zal deze schadevergoeding aldus vrij bepalen in functie van de toestand die hem wordt voorgelegd. Tevens protesteert het lid tegen de benadering van vorige sprekers die vrezen dat misbruik zou gemaakt worden van de voorliggende bepalingen door sommige huurders. Men mag immers niet uit het oog verliezen dat men hier spreekt over de minimale voorwaarden van bewoonbaarheid en dat men dus een categorie huurders bedoelt, opgenomen in het verslag over de armoede, die meestal deze onduidbare toestanden zonder meer ondergaan en zelfs geen procedures inleiden voor de rechtbanken.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Artikel 6

De heren Desmedt en Foret dienen het volgende amendement en de volgende subsidiaire amendementen in (St. Senaat, 1-505/2, nrs. 7, 8, 9, 10 en 11):

Amendement nr. 7:

« 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

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».

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.

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.

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.

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, ...

Un des auteurs précise que cet amendement retient le principe de la liberté contractuelle en matière de durée de bail. Les clauses imposant une durée sont dès lors considérées comme supplétives. La durée proposée par l'amendement est de trois ans, renouvelable à défaut de préavis. Cette disposition protège également le locataire, vu que la loi actuelle prévoit toute une série de dérogations.

Le ministre souligne que c'est un choix fondamental à faire, la durée de neuf ans constituant un élément essentiel de la loi de 1991.

Un membre souhaite faire une remarque concernant les baux à vie, visés à l'article 6 du projet de loi à l'examen. Selon lui, il y a, en l'espèce, une confusion entre les notions de droit réel et de droit personnel. Le preneur bénéficierait ainsi des avantages liés au droit réel, sans devoir en remplir les obligations. Le bailleur perdrait la jouissance de son bien pour la vie, tout en conservant pourtant les obligations qui découlent d'un droit réel. Selon l'intervenant, cette confusion crée un déséquilibre manifeste.

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, ...

Een van de indieners verduidelijkt dat in dit amendement het principe gehuldigd wordt van de contractuele vrijheid om de duur van de huurovereenkomst te bepalen. Bedingen waarin een duur wordt opgelegd, worden derhalve beschouwd als aanvullende bedingen. De in het amendement voorgestelde duur bedraagt drie jaar en die termijn is hernieuwbaar indien er geen opzegging wordt gedaan. Die bepaling beschermt eveneens de huurder daar de huidige wet voorziet in tal van afwijkingen.

De minister onderstreept dat een fundamentele keuze moet worden gemaakt daar de termijn van negen jaar een essentieel gegeven is in de wet van 1991.

Een lid wenst een opmerking te maken over de huurovereenkomsten voor het leven, bepaald in het 9^o van artikel 6 van het voorliggend ontwerp. Volgens hem grijpt hier immers een vermenging plaats van zakelijke en persoonlijke rechten. De huurder geniet aldus de voordelen van een zakelijk recht, zonder de daaraan gekoppelde plichten te moeten vervullen. De verhuurder verliest het genot van zijn goed voor het leven, maar behoudt daarentegen wel zijn verplichtingen gekoppeld aan een zakelijk recht. Volgens deze spreker ontstaat hierdoor een manifest onevenwicht.

Le ministre précise que c'est à la demande des preneurs et des bailleurs que l'on a prévu la possibilité de conclure des baux à vie. Bien des preneurs âgés souhaitent en effet pouvoir être assurés d'une certaine continuité et avoir des garanties concernant la durée de leur contrat. Il est manifestement préférable pour ces personnes que l'on ne résolve pas le problème par le biais de droits réels comme l'usufruit, notamment en raison des conséquences fiscales qu'elles pourraient avoir à supporter.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Amendement n° 8 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 7):

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

Justification

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

M. Desmedt décide de retirer cet amendement de pure forme.

Voir les errata.

Amendement n° 9 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 7):

« 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. »

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.

Le ministre fait observer que l'application de l'article 11 implique toujours l'intervention du juge de paix en l'absence d'accord entre les parties. Le juge devra apprécier si, dans le cas en question, le contre-préavis a rendu le recours à l'article 11 impossible. Les deux parties pourront présenter leurs argu-

De minister preciseert dat deze mogelijkheid van de huurovereenkomst voor het leven werd gecreëerd op verzoek van de huurders en verhuurders. Vele oudere huurders wensen immers stabiliteit en zekerheid over de duur van het contract. Deze vraag oplossen via zakelijke rechten, zoals vruchtgebruik, valt voor deze mensen blijkbaar te zwaar uit, wegens onder andere fiscale gevolgen.

Dit amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Amendement nr. 8 (subsidiair amendement op amendement nr. 7):

« 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.

De heer Desmedt besluit dit amendement dat een loutere vormwijziging beoogt, in te trekken.

Zie errata.

Amendement nr. 9 (subsidiair amendement op amendement nr. 7):

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

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

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.

De minister merkt op dat een toepassing van artikel 11 steeds een tussenkomst van de vrederechter veronderstelt bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen. De rechter zal moeten appreciëren of in dat bijzonder geval de tegenopzegging het beroep op artikel 11 onmogelijk heeft gemaakt. Beide partijen

ments. Le ministre préfère opter, dans ce cas, pour une solution prudente plutôt que d'interdire de manière générale le recours à la possibilité de décider d'une reconduction exceptionnelle.

L'un des auteurs de l'amendement constate simplement que dans certaines hypothèses, le ministre choisit de faire confiance au juge de paix, alors que pour d'autres, il adopte l'attitude inverse.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Amendement n° 10 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 7):

«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.

Le ministre estime que l'amendement va trop loin. Il ne faut pas sanctionner par une discrimination de l'indemnité le preneur qui, dans le cas d'une résiliation non motivée, trouve une solution avant l'expiration du délai de préavis.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

zullen hun argumenten kunnen voorleggen. De minister verkiest deze voorzichtige oplossing boven een algemeen verbod om in die omstandigheden een beroep te doen op de mogelijkheid tot uitzonderlijke verlenging.

Eén van de auteurs van het amendement stelt enkel vast dat de minister in sommige gevallen verkiest vertrouwen te schenken aan de vrederechter, terwijl in andere gevallen een tegenovergestelde houding wordt aangenomen.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Amendement nr. 10 (subsidiair amendement op amendement nr. 7):

«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 vermindert.

De minister is van oordeel dat dit amendement te ver gaat. De huurder die vroeger een oplossing vindt bij een niet-gemotiveerde opzeg moet niet gesanctioneerd worden door een vermindering van de schadevergoeding.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Amendement n° 11 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 7):

«Au 8°, 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.»

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 fût-ce que pour un an.

Un membre estime que cet amendement s'inscrit dans l'optique générale des contrats de courte durée, c'est-à-dire les contrats qui ne dépassent pas la durée de trois ans. Il est souvent dans l'intérêt des locataires, se trouvant dans une période transitoire sur le plan familial ou professionnel, de pouvoir conclure plusieurs contrats successifs de courte durée, renouvelables jusqu'au terme de trois ans.

Le ministre précise que le principe est un contrat de neuf ans, et que le contrat de courte durée doit être considéré comme une exception à ce principe général. Il explique que les prolongations consécutives ont souvent suscité des problèmes. Il ne faut pas perdre de vue que ces prolongations créent une situation d'insécurité pour le preneur. Il est préférable pour le locataire de fixer dès le départ un délai raisonnable.

Un membre admet que les contrats successifs peuvent créer une dépendance dans le chef du locataire.

Le premier intervenant peut accepter cet argument, mais ne comprend pas pourquoi une prolongation pour une autre durée que celle initialement prévue devrait être exclue. Pourquoi un contrat d'un an ne peut-il être suivi d'un contrat de six mois, par exemple? Les termes «selon les mêmes conditions» semblent impliquer une prolongation pour la même durée.

Amendement nr. 11 (subsidiair amendement op amendement nr. 7):

«In het 8°, 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.»

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.

Een lid is van mening dat dit amendement past in de algemene logica met betrekking tot huurovereenkomsten die voor korte tijd zijn gesloten, namelijk voor ten hoogste drie jaar. Voor huurders die familiaal of professioneel in een overgangperiode verkeren is het vaak belangrijk dat zij achtereenvolgens verschillende overeenkomsten voor een korte periode kunnen sluiten die hernieuwbaar zijn en die in totaal niet langer duren dan drie jaar.

De minister verduidelijkt dat in principe gewerkt wordt met overeenkomsten voor negen jaar en dat de huurovereenkomst voor korte tijd beschouwd moet worden als een uitzondering op dit algemeen principe. Hij legt uit dat opeenvolgende verlengingen vaak problemen hebben doen rijzen. Men mag niet uit het oog verliezen dat die verlengingen tot onzekerheid leiden voor de huurder. Het is voor de huurder verkieslijk van in het begin een redelijke termijn te bepalen.

Een lid geeft toe dat opeenvolgende overeenkomsten voor de huurder betekenen dat hij afhankelijk is van de verhuurder.

De eerste spreker kan dit argument begrijpen maar begrijpt niet waarom een verlenging met een andere termijn dan de oorspronkelijke zou moeten worden uitgesloten. Waarom kan er na een huurovereenkomst voor één jaar geen huurovereenkomst voor bijvoorbeeld zes maanden worden gesloten? De woorden «onder dezelfde voorwaarden» lijken te wijzen op een verlenging met dezelfde termijn.

Le ministre répond que tel n'est pas le sens des mots «sous les mêmes conditions». Le deuxième bail peut avoir une durée différente de celle du premier, pour autant que l'on n'excède pas une durée totale de trois ans.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Un autre membre formule ensuite une remarque concernant la procédure prévue à l'article 6, 2^o, du projet de loi à l'examen, selon laquelle il faut apporter la preuve du lien de parenté. Il y a une disparité entre la durée de la procédure prévue à cet article, qui est de quatre mois, et le délai de préavis écourté applicable en cas de vente du bien loué, qui est de trois mois.

Le ministre concède qu'il peut y avoir une certaine disparité pour ce qui est de ces délais.

Artikel 7

Les mots «personne juridique» doivent être remplacés par les mots «personne morale».

Article 8

MM. Desmedt et Foret déposent un amendement, libellé comme suit (doc. parl. Sénat, 1-505/2, amendement n^o 12):

«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.

De minister antwoordt dat dit niet de bedoeling is van de woorden «onder dezelfde voorwaarden». De tweede overeenkomst kan een andere duur hebben dan de eerste overeenkomst, in zoverre de totale duur van drie jaar niet wordt overschreden.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Een volgend lid formuleert vervolgens een opmerking over de procedure die in artikel 6, 2^o, van het voorliggend ontwerp wordt uitgewerkt waarbij de band van verwantschap moet worden bewezen. Er bestaat een tegenstrijdigheid tussen de voorziene procedure van vier maanden, zoals bepaald in dit artikel, en de verkorte opzeggingstermijn van drie maanden in geval van verkoop van het gehuurde goed.

De minister beaamt dat hier een mogelijke strijdigheid bestaat betreffende deze termijnen.

Artikel 7

In de Franse tekst moeten de woorden «personne juridique» vervangen worden door de woorden «personne morale».

Artikel 8

De heren Desmedt en Foret dienen een amendement in (Gedr. St., nr. 1-505/2, amendement nr. 12) luidende:

«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.

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).

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.

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.

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 ontzeggen? Die aanpassing is geen verhoging van de huurprijs maar slechts bedoeld om de huurprijs gelijke tred te kunnen laten houden met de muntontwaarding.

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.

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.

Een afschaffing van 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.

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 zo 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.

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 1728quater 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.

Le ministre précise que le gouvernement opte expressément pour la conclusion de baux écrits. Il espère que cette disposition aura un effet dissuasif quant à la conclusion de baux verbaux. Il souligne également qu'actuellement, 90 % des baux sont déjà écrits.

Un membre demande si les termes « est due » ne doivent pas être remplacés par les mots « aura lieu », étant donné qu'il s'agit en l'occurrence d'une adaptation.

Le ministre réplique qu'il s'agit de l'adaptation du loyer au coût de la vie et donc d'une indexation, d'une somme d'argent.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Article 9

MM. Desmedt et Foret déposent l'amendement et les amendements subsidiaires suivants (doc. Sénat, n° 1-505/2, amendements n°s 13, 14, 15).

Amendement n° 13 :

« Remplacer cet article par la disposition suivante :

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

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 1728quater 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.

De minister verduidelijkt dat de regering uitdrukkelijk kiest voor het afsluiten van schriftelijke huurovereenkomsten. Hij hoopt dat deze bepaling het aangaan van mondelinge huurovereenkomsten zal tegengaan. Hij wijst er eveneens op dat momenteel reeds 90 % van de huurovereenkomsten schriftelijk vastgelegd zijn.

Een lid vraagt of de woorden « is verschuldigd » niet vervangen dienen te worden door de woorden « vindt plaats » aangezien het hier toch gaat om een aanpassing.

De minister antwoordt dat het gaat om een aanpassing van de huurprijs aan kosten van levensonderhoud en dus om een indexering, een geldsom.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Artikel 9

De heren Desmedt en Foret dienen het volgende amendement en de volgende subsidiaire amendementen in (St. Senaat, nr. 1-505/2, amendementen nr. 13, 14 en 15).

Amendement nr. 13 :

« Dit artikel vervangen als volgt :

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

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.

Cet amendement est lié à l'amendement n° 7 des mêmes auteurs (cf. supra, pp. 24 et s.s.) et vise à supprimer la procédure de révision triennale qui semble très lourde et très peu appliquée.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Amendement n° 14 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 13):

«A. Supprimer le 1°;

B. Supprimer le 3°.»

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.

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.

Dit amendement sluit aan bij amendement nr. 7 van dezelfde indieners (zie boven, blz. 24 e.v.) en heeft tot doel de omslachtige en weinig toegepaste procedure van de driejaarlijkse herziening, af te schaffen.

Het amendement wordt verworpen met 7 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 14 (subsidiair amendement op amendement nr. 13):

«A. Het 1° van dit artikel doen vervallen;

B. Het 3° van dit artikel doen vervallen.»

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.

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.

Un des auteurs de l'amendement s'étonne du point de vue légistique que le texte néerlandais du 1^o de l'article 9 soit nettement plus long que le texte français; il demande de vérifier la conformité des deux textes.

Le ministre explique que cette différence légistique vise la cohérence des textes de l'article 7 de la loi du 20 février 1991, modifié par l'article 9 du projet à l'examen.

L'auteur de l'amendement souligne que le 3^o des modifications proposées par ce dernier article prescrit une mesure inéquitable et par ailleurs inapplicable.

Le ministre précise que cette disposition vise à limiter la spéculation éventuelle de la part de certains propriétaires, qui concluent des contrats de courte durée successifs, dans le seul but d'augmenter le loyer. La commission d'évaluation a confirmé l'existence de cette pratique.

Un membre se pose des questions quant au 2^o du présent article, qui prévoit que l'on peut, par contrat, renoncer à la faculté de demander la révision du loyer dans le cas des baux conclus pour la vie du preneur. Il juge cette disposition radicale.

Sa deuxième remarque concerne le 3^o du même article, qui constitue, selon l'intervenant, une violation des règles du droit des obligations. Cette disposition permet en effet à une tierce personne, locataire, de se prévaloir d'un contrat conclu entre deux autres parties, c'est-à-dire du loyer payé par un locataire précédent. De cette façon, la conclusion d'un bail crée un droit pour une tierce personne inconnue, à savoir un locataire ultérieur.

De plus, cette disposition ne peut être invoquée que par le locataire et non pas par le bailleur.

Le ministre nie qu'un contrat précédent puisse faire naître des droits pour un tiers. Si celui-ci peut prouver que le bailleur procède à une augmentation de loyer, il peut demander une réduction de celui-ci.

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 broeze 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.

Vanuit wetgevingstechnisch oogpunt lijkt het één van de indieners van het amendement vreemd dat de Nederlandse tekst van het 1^o van artikel 9 heel wat langer is dan de Franse tekst; hij vraagt dan ook dat zou worden nagegaan of beide teksten eensluidend zijn.

De minister antwoordt dat dit wetgevingstechnisch verschil zijn oorsprong vindt in een streven naar een grotere samenhang van de tekst van artikel 7 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd door artikel 9 van dit ontwerp.

De indiener van het amendement onderstreept dat het 3^o van de in dit artikel voorgestelde wijzigingen een onbillijke en niet-toepasbare maatregel inhoudt.

De minister antwoordt dat deze bepaling tot doel heeft de speculatie van sommige eigenaars tegen te gaan, die opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur afsluiten met als enig doel de huurprijs te verhogen. De Evaluatiecommissie heeft het bestaan van deze praktijk bevestigd.

Een lid stelt zich vragen betreffende het 2^o van dit artikel dat de toepassing van de contractuele uitsluiting van de herziening van de huurprijs op de huurovereenkomsten voor het leven mogelijk maakt. Hij vindt dat zeer vergaand.

Een tweede opmerking betreft het 3^o van dit artikel, dat volgens deze spreker een schending vormt van de regels van het verbintenissenrecht. Deze bepaling geeft immers de mogelijkheid aan een derde huurder zich te beroepen op een verbintenis tussen twee andere partijen, namelijk op de huurprijs betaald door een vorige huurder. Bij het sluiten van een huurovereenkomst doet men aldus een recht ontstaan in hoofde van een niet-gekende derde, namelijk een latere huurder.

Tevens kan deze bepaling alleen worden ingeroepen in het voordeel van de huurder en kan de verhuurder er zich niet op beroepen.

De minister weerlegt dat een derde rechten haalt uit de vroegere overeenkomst. Als hij het bewijs kan leveren dat er een huurprijsverhoging is, kan hij om vermindering van de huurprijs verzoeken.

L'intervenant estime que cette disposition part certes d'une bonne intention, mais qu'elle ne tient pas compte de la réalité socio-économique. En pratique, le bailleur tournera souvent cette disposition, par exemple en exigeant un pas de porte.

Le ministre souligne qu'il s'agit là de contrats successifs de courte durée, conclus à chaque fois avec un autre locataire.

Un autre membre rétorque qu'il sera très difficile pour le locataire de prouver que le bailleur procède systématiquement à des augmentations. Il est en effet impossible d'avoir un accès direct à l'enregistrement (article 236 du Code des droits d'enregistrement), à moins de disposer de l'autorisation du juge de paix.

Il est également impossible de consulter les registres de population de l'état civil afin de retrouver les anciens locataires.

La seule solution semble résider dans l'article 877 du Code judiciaire, qui permettrait au juge de paix d'obliger le bailleur à produire les anciens contrats.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Amendement n° 15 (amendement subsidiaire à l'amendement n° 13):

« Au 3^o, 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^o, 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}.

Le ministre confirme que l'exposé des motifs de la loi de 1991 retenait l'évolution du marché comme

Het lid is van oordeel dat deze bepaling wel goed bedoeld is, maar geen rekening houdt met de sociaal-economische realiteit. De verhuurder zal in de praktijk vaak deze bepaling omzeilen door bijvoorbeeld een instappeld te vragen.

De minister wijst erop dat het hier gaat om opeenvolgende contracten van korte duur, steeds met andere partijen.

Een ander lid werpt op dat het enorm moeilijk zal zijn voor de huurder het bewijs te leveren dat de verhuurder systematische verhogingen toepast. Rechtstreekse toegang tot de registratie is immers onmogelijk (artikel 236 van het Wetboek van Registratierechten). Toelating van de vrederechter is noodzakelijk.

Ook inzage in de bevolkingsregisters van de burgerlijke stand om de vroegere bewoners op te sporen is onmogelijk.

De enige oplossing lijkt artikel 877 van het Gerechtelijk Wetboek, waardoor de vrederechter kan opleggen aan de verhuurder om de vroegere overeenkomsten voor te leggen.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Amendement nr. 15 (subsidiair amendement op amendement nr. 13):

« In het 3^o, 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^o, (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 huurprijzen wettigen in de zin van artikel 7, § 1.

De minister bevestigt dat de evolutie van de markt als nieuwe omstandigheid werd erkend in de memo-

circonstance nouvelle. La jurisprudence a cependant fortement critiqué cette prise de position. Il en découle que l'évolution générale du marché immobilier ne peut pas constituer en soi une nouvelle circonstance.

Le ministre souligne également que les travaux se limitant à la mise en conformité avec les exigences élémentaires prévues à l'article 2 de la loi, ne peuvent jamais être invoqués comme motif d'une révision du loyer.

Article 12bis (nouveau)

MM. Foret et Desmedt déposent un amendement, libellé comme suit (doc. Sénat, n° 1-505/2, amendement n° 16):

« 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

rie van toelichting bij de wet van 1991. Dit standpunt werd echter zwaar bekritiseerd in de rechtspraak. Hieruit moet worden afgeleid dat de algemene evolutie van de vastgoedmarkt als zodanig geen nieuwe omstandigheid kan vormen.

De minister benadrukt eveneens dat werken die enkel worden ondernomen om ervoor te zorgen dat het goed voldoet aan de elementaire vereisten van artikel 2 van deze wet, nooit een voorwendsel kunnen zijn om over te gaan tot een herziening van de huurprijs.

Artikel 12bis (nieuw)

De heren Foret en Desmedt dienen een amendement in, luidend (St. Senaat, nr. 1-505/2, amendement nr. 16):

« 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 vervalddag 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 te worden bepaald dat die verlenging aan de verhuurder niet kan worden

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 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.

L'un des auteurs de l'amendement précise que le système actuel des prorogations ne lui semble pas satisfaisant, étant donné que le juge de paix a un entier pouvoir d'appréciation, en ce qui concerne la durée de la prorogation et les renouvellements éventuels. Les prolongations peuvent ainsi dénaturer la philosophie de la loi, qui prévoit des prorogations pour des circonstances exceptionnelles. L'amendement propose dès lors la possibilité d'une prorogation maximale d'un an, non renouvelable.

Le ministre réplique qu'une modification totale du système actuel risque de créer une insécurité; les auteurs de l'amendement ne démontrent d'ailleurs pas que le système actuel ne fonctionne pas.

L'amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

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 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.

Een van de indieners van het amendement preciseert dat het huidige systeem van de verlengingen hem geen voldoening schenkt daar de vrederechter over een volledige appreciatiebevoegdheid beschikt om de duur van de verlenging en de eventuele hernieuwingen te bepalen. De verlengingen kunnen op die manier de wet die alleen in verlengingen voorziet wegens uitzonderlijke omstandigheden, volledig uithollen. Het amendement voorziet derhalve in de mogelijkheid de huur ten hoogste voor een niet-hernieuwbare termijn van één jaar te verlengen.

De minister antwoordt dat een grondige wijziging van de huidige regeling tot onzekerheid dreigt te leiden; de indieners van het amendement tonen trouwens niet aan dat het huidige systeem niet werkt.

Het amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

Article 12ter (nouveau)

MM. Desmedt et Foret déposent un amendement, libellé comme suit (doc. Sénat, n° 1-505/2, amendement n° 17):

« 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 contrairement 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.

Le ministre précise que le principe visé par cet amendement est déjà admis par la jurisprudence actuelle. Les dispositions de la section II sont donc appliquées au logement social. Il semble préférable de ne pas renvoyer de façon explicite aux compétences des Régions.

Un membre estime en outre qu'une ordonnance, un arrêté ou un décret ne peut pas régler la matière des baux à loyer. Celle-ci relève de la compétence exclusive du législateur fédéral.

Artikel 12ter (nieuw)

De heren Desmedt en Foret dienen een amendement in, luidende (St. Senaat, nr. 1-505/2, amendement nr. 17):

« 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 hoofd-woning van een particuliere huurder enerzijds en de hoofd-woning 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.

De minister verduidelijkt dat het principe dat in dit amendement wordt gehuldigd, reeds algemeen aanvaard is in de huidige rechtspraak. De bepalingen van afdeling II worden dus toegepast op de sociale huisvesting. Het lijkt verkieslijk niet uitdrukkelijk te verwijzen naar de bevoegdheden van de gewesten.

Een lid is bovendien van oordeel dat een ordonnantie, besluit of decreet de materie van de huurwetgeving niet kan regelen. Deze materie behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de federale wetgever.

M. Desmedt décide de retirer son amendement.

De heer Desmedt besluit zijn amendement in te trekken.

Article 16 (nouveau)

Artikel 16 (nieuw)

MM. Desmedt et Foret déposent un amendement, libellé comme suit (doc. Sénat, n° 1-505/2, amendement n° 18):

De heren Desmedt en Foret dienen een amendement in luidende (St. Senaat, nr. 1-505/2, amendement nr. 18):

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

«Een artikel 16 (nieuw) toevoegen, luidende:

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

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

Justification

Verantwoording

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.

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.

Cet amendement est rejeté par 7 voix contre 2.

Dit amendement wordt verworpen met 7 tegen 2 stemmen.

IV. ERRATA

IV. ERRATA

La Commission a décidé d'apporter un certain nombre de corrections au texte du projet à l'examen (voir les Errata qui suivent).

De commissie heeft besloten een aantal verbeteringen aan te brengen aan de tekst van het voorliggende ontwerp (zie hierna vermelde Errata).

V. VOTE SUR L'ENSEMBLE

V. STEMMING OVER HET GEHEEL

L'ensemble du projet de loi a été adopté par 6 voix contre 3.

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 6 tegen 3 stemmen.

Par suite de cette adoption, la proposition de loi n° 1-368/1 de MM. Foret et Desmedt devient sans objet.

Ingevolge deze aanneming vervalt het wetsvoorstel nr. 1-368/1 van de heren Foret en Desmedt.

Le présent rapport a été approuvé par 9 voix et 2 abstentions.

Dit verslag is goedgekeurd met 9 stemmen, bij 2 onthoudingen.

La rapporteuse,
Andrée DELCOURT-PÊTRE.

Le président,
Roger LALLEMAND.

De rapporteur,
Andrée DELCOURT-PÊTRE.

De voorzitter,
Roger LALLEMAND.

ERRATA

Article premier

À l'article 1^{er} du texte néerlandais, remplacer les mots «zoals bepaald» par les mots «als bedoeld».

Art. 2

Au deuxième alinéa du 1^o du texte néerlandais, remplacer les mots «kan deze het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren» par les mots «kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren».

Art. 3

Dans le texte français de l'article 1728*bis* proposé, remplacer le mot «nommé» par le mot «désigné».

Art. 4

Remplacer le début de cet article par la disposition suivante: «À l'article 1^{er} du livre III, titre VIII, chapitre II, section II du même Code, inséré par la loi du 20 février 1991, il est inséré un § 1^{er}*bis*, rédigé comme suit:»

Art. 5

Au premier alinéa du texte néerlandais, remplacer les mots «moet voldaan zijn» par les mots «voldaan moet zijn».

Art. 6

— Remplacer le 1^o du texte néerlandais par la disposition suivante:

«Paragraaf 2, eerste lid, wordt aangevuld als volgt:

«Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.»

— Au début du 3^o du texte français, remplacer le mot «au» par le mot «le».

ERRATA

Artikel 1

In artikel 1 van de Nederlandse tekst de woorden «zoals bepaald» vervangen door de woorden «als bedoeld».

Art. 2

In het tweede lid van het 1^o van de Nederlandse tekst de woorden «kan deze het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren» vervangen door de woorden «kan hij het goed aan een of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren».

Art. 3

In de Franse tekst van het voorgestelde artikel 1728*bis* het woord «nommé» vervangen door het woord «désigné».

Art. 4

De aanhef van dit artikel vervangen als volgt: «In artikel 1 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een § 1*bis* ingevoegd, luidend als volgt:»

Art. 5

In het eerste lid van de Nederlandse tekst de woorden «moet voldaan zijn» vervangen door de woorden «voldaan moet zijn».

Art. 6

— Het 1^o van de Nederlandse tekst vervangen door de volgende bepaling:

«Paragraaf 2, eerste lid, wordt aangevuld als volgt:

«Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.»

— In de aanhef van het 3^o van de Franse tekst het woord «au» vervangen door het woord «le».

— Au 3^o du texte néerlandais, remplacer les mots «van de door de verhuurder gegeven opzegging» par les mots «van de opzegging door de verhuurder».

— Au 5^o du texte français, supprimer les mots «S'il y est contraint».

— Au 5^o du texte néerlandais, remplacer le mot «werkzaamheden» par le mot «werken» et les mots «op ieder tijdstip» par les mots «te allen tijde».

— Au 6^o du texte néerlandais, remplacer les mots «van de door de verhuurder gegeven opzegging» par les mots «van de opzegging door de verhuurder».

— Au 7^o du texte néerlandais, remplacer les mots «op ieder tijdstip» par les mots «te allen tijde».

— À l'8^o du texte néerlandais, remplacer les mots «tevens bij geschrift» par le mot «schriftelijk».

— À l'8^o du texte français, supprimer, au premier alinéa du § 6 proposé, le mot «également».

— À l'8^o du texte français, remplacer, au dernier alinéa du § 6 proposé, les mots «le mêmes parties» par les mots «les mêmes parties».

— Au 9^o du texte néerlandais, remplacer les mots «kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor het leven van de huurder» par les mots «kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven».

— Au 9^o du texte français, supprimer les mots «par écrit», insérer, entre le mot «bail» et le mot «peut», le mot «écrit», et supprimer le mot «également».

— Au 10^o du texte néerlandais, remplacer les mots «op ieder tijdstip» par les mots «te allen tijde» et remplacer chaque fois le mot «gegeven» par le mot «gedaan».

Art. 7

— Dans le texte néerlandais de l'article 4, § 2bis, proposé, remplacer le mot «bedoeld» par le mot «bepaald».

— Dans le texte français du même article, remplacer le mot «juridiques» par le mot «morales».

Art. 8

Dans le texte néerlandais, remplacer les mots «onder de voorwaarden» par les mots «volgens de regels».

— In het 3^o van de Nederlandse tekst de woorden «van de door de verhuurder gegeven opzegging» vervangen door de woorden «van de opzegging door de verhuurder».

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

— In het 5^o van de Nederlandse tekst het woord «werkzaamheden» vervangen door het woord «werken» en de woorden «op ieder tijdstip» vervangen door de woorden «te allen tijde».

— In het 6^o van de Nederlandse tekst de woorden «van de door de verhuurder gegeven opzegging» vervangen door de woorden «van de opzegging door de verhuurder».

— In het 7^o van de Nederlandse tekst de woorden «op ieder tijdstip» vervangen door de woorden «te allen tijde».

— In het 8^o van de Nederlandse tekst de woorden «tevens bij geschrift» vervangen door het woord «schriftelijk».

— In het 8^o van de Franse tekst, in het eerste lid van de voorgestelde § 6, het woord «également» doen vervallen.

— In het 8^o van de Franse tekst, in het laatste lid van de voorgestelde § 6, de woorden «le mêmes parties» vervangen door de woorden «les mêmes parties».

— In het 9^o van de Nederlandse tekst de woorden «kan een huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor het leven van de huurder» vervangen door de woorden «kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven».

— In het 9^o van de Franse tekst de woorden «par écrit» doen vervallen, het woord «écrit» invoegen tussen het woord «bail» en het woord «peut» en het woord «également» doen vervallen.

— In het 10^o van de Nederlandse tekst de woorden «op ieder tijdstip» vervangen door de woorden «te allen tijde» en het woord «gegeven» telkens vervangen door het woord «gedaan».

Art. 7

— In de Nederlandse tekst van het voorgesteld artikel 4, § 2bis het woord «bedoeld» vervangen door het woord «bepaald».

— In de Franse tekst van hetzelfde artikel het woord «juridiques» vervangen door het woord «morales».

Art. 8

In de Nederlandse tekst de woorden «onder de voorwaarden» vervangen door de woorden «volgens de regels».

Art. 9

— Au 3^o du texte néerlandais, remplacer le début par ce qui suit: «er wordt een § 1bis ingevoegd, luidend als volgt:».

— Au 3^o du texte néerlandais, remplacer les mots «niet hoger zijn dan de eisbare huurprijs bij het begin van de negenjarige periode» par les mots «niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs».

— Au 3^o du texte français, remplacer les mots «ce délai» par les mots «cette période» et les mots «adapté proportionnellement» par les mots «proportionnellement adapté».

— Au 4^o du texte néerlandais, remplacer les mots «op ieder tijdstip» par les mots «te allen tijde».

Art. 10

— Au premier alinéa du texte néerlandais de l'article 8 proposé, remplacer les mots «bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna» par les mots «te allen tijde» et supprimer le mot «eigenlijk».

— Au deuxième alinéa du texte néerlandais du même article, remplacer le mot «werkzaamheden» par le mot «werken», insérer, entre le mot «het» et le mot «goed», le mot «gehuurde» et remplacer les mots «dit artikel» par les mots «dat artikel».

— Au premier alinéa du texte français du même article, remplacer les mots «lors de la conclusion du bail ou ultérieurement» par les mots «à tout moment».

— Au deuxième alinéa du texte français du même article, insérer, entre le mot «à» et le mot «condition», le mot «la» et, entre le mot «décrits» et le mot «, que», les mots «avec précision».

— Au troisième alinéa du texte français du même article, remplacer le mot «faculé» par le mot «faculté».

Art. 11

Au 1^o de cet article, insérer, entre les mots «du bailleur et» et les mots «même si», les mots «les mots».

Art. 12

— À la première phrase du texte français du nouvel alinéa proposé par cet article, remplacer le mot «interêts» par le mot «intérêts».

Art. 9

— In het 3^o van de Nederlandse tekst de aanhef vervangen als volgt: «er wordt een § 1bis ingevoegd, luidend als volgt:».

— In het 3^o van de Nederlandse tekst de woorden «niet hoger zijn dan de eisbare huurprijs bij het begin van de negenjarige periode» vervangen door de woorden «niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs».

— In het 3^o van de Franse tekst de woorden «ce délai» vervangen door de woorden «cette période» en de woorden «adapté proportionnellement» vervangen door de woorden «proportionnellement adapté».

— In het 4^o van de Nederlandse tekst de woorden «op ieder tijdstip» vervangen door de woorden «te allen tijde».

Art. 10

— In het eerste lid van de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel 8 de woorden «bij het sluiten van de huurovereenkomst, of erna» vervangen door de woorden «te allen tijde» en het woord «eigenlijk» doen vervallen.

— In het tweede lid van de Nederlandse tekst van hetzelfde artikel het woord «werkzaamheden» vervangen door het woord «werken», het woord «gehuurde» invoegen tussen de woorden «het» en «goed», en de woorden «dit artikel» vervangen door de woorden «dat artikel».

— In het eerste lid van de Franse tekst van hetzelfde artikel de woorden «lors de la conclusion du bail ou ultérieurement» vervangen door de woorden «à tout moment».

— In het tweede lid van de Franse tekst van hetzelfde artikel het woord «la» invoegen tussen de woorden «à» en «condition» en de woorden «avec précision» invoegen tussen het woord «décrits» en het woord «, que».

— In het derde lid van de Franse tekst van hetzelfde artikel het woord «faculé» vervangen door het woord «faculté».

Art. 11

In het 1^o tussen de woorden «van de verhuurder en» en «zelfs indien» de woorden «de woorden» invoegen.

Art. 12

— In de eerste zin van de Franse tekst van het door dit artikel voorgestelde nieuw lid het woord «interêts» vervangen door het woord «intérêts».

— À la deuxième phrase du même texte, remplacer les mots «ces intérêts-ci» par les mots «ces intérêts».

Art. 13

Au début de cet article, insérer, entre les mots «baux à loyer» et les mots «, il est inséré», les mots «modifié par la loi du 1^{er} mars 1991».

Art. 14

— Remplacer le début de cet article par la disposition suivante :

«Au livre III, titre VIII, chapitre II, section *Ibis* du Code civil, contenant les règles particulières aux baux commerciaux, il est inséré un article *1bis*, rédigé comme suit:».

— Au premier alinéa du texte néerlandais de l'article *1bis* proposé, remplacer les mots «zijn huurovereenkomst» par les mots «de huurovereenkomst».

Art. 15

— Au quatrième alinéa du texte néerlandais, supprimer le mot «gegeven».

Au sixième alinéa du texte néerlandais, remplacer le mot «gegeven» par le mot «gedaan».

— In de tweede zin van dezelfde tekst de woorden «ces intérêts-ci» vervangen door de woorden «ces intérêts».

Art. 13

In de aanhef van dit artikel de woorden «gewijzigd bij de wet van 1 maart 1991,» invoegen tussen het woord «huishuur,» en het woord «wordt».

Art. 14

— De aanhef vervangen als volgt:

«In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling *Ibis* van het Burgerlijk Wetboek, houdende de regels betreffende de handelshuur in het bijzonder, wordt een artikel *1bis* ingevoegd luidend als volgt:».

— In het eerste lid van de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel *1bis* de woorden «zijn huurovereenkomst» vervangen door de woorden «de huurovereenkomst».

Art. 15

— In het vierde lid van de Nederlandse tekst het woord «gegeven» doen vervallen.

In het zesde lid van de Nederlandse tekst het woord «gegeven» vervangen door het woord «gedaan».