

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1996-1997

19 MARS 1997

Projet de loi modifiant certaines dispositions en matière de baux

Procédure d'évocation

AMENDEMENTS
déposés après l'approbation
du rapport

N° 19 DE M. GORIS

Art. 5

A. Remplacer l'alinéa 2, proposé par ce qui suit :

« Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur peut demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts, sauf le cas où la dégradation du bien est notamment le fait du preneur. »

Voir:

Documents du Sénat:

1-505 - 1996/1997:

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

N° 2: Amendements.

N° 3: Rapport.

N° 4: Texte corrigé par la commission.

N° 5: Amendements.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1996-1997

19 MAART 1997

Wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurover- eenkomsten

Evocatieprocedure

AMENDEMENTEN
ingediend na de goedkeuring
van het verslag

Nr. 19 VAN DE HEER GORIS

Art. 5

A. Het voorgestelde tweede lid vervangen als volgt:

« Indien de door de vorige leden voorgeschreven voorwaarden niet zijn vervuld, kan de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen met schadevergoeding, behoudens het geval waarin het verval van het goed mede door de huurder veroorzaakt is. »

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-505 - 1996/1997:

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

Nr. 2: Amendementen.

Nr. 3: Verslag.

Nr. 4: Tekst verbeterd door de commissie.

Nr. 5: Amendementen.

B. Supprimer le troisième alinéa proposé.

Justification

L'amendement tend à supprimer la possibilité offerte au preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 2, alinéa 1^{er}, de la même section.

Cette obligation imposerait en effet au bailleur de poser lui-même certains actes. Il serait confronté à des frais et à des travaux qu'il ne pourrait peut-être pas prendre en charge.

La jurisprudence démontre que le pouvoir d'appréciation dont dispose actuellement le juge de paix suffit largement et que le juge décidera *ex aequo et bono* s'il y a lieu d'imposer la réparation du bien ou s'il faut résilier le contrat de bail contre paiement d'une indemnité. D'après les dispositions de la loi en projet, c'est le preneur et lui seul qui décide de manière autonome de la manière dont il veut saisir le juge de paix, ce qui ouvre la porte à des abus éventuels de la part de preneurs malhonnêtes.

Il va de soi que les autres dispositions du droit des obligations restent d'application, de telle sorte que le preneur ne puisse invoquer un droit de résiliation de principe, avec d'éventuels dommages et intérêts, dans les cas d'abus de droit ou de défauts de volonté.

On songe, par exemple, au preneur qui louerait successivement différentes habitations délabrées en vue de demander systématiquement la résiliation avec dommages et intérêts.

N° 20 DE M. GORIS

Art. 6

Supprimer le 9^o proposé.

Justification

Le rétablissement du bail à vie aurait pour effet de conférer à un droit personnel de location tous les avantages liés à un droit réel d'usage et d'habitation ou d'usufruit.

Cette démarche n'est pas souhaitable, et ce pour les raisons suivantes :

— on créerait ainsi une confusion entre les notions de droit réel et de droit personnel : un droit personnel acquerrait, sur de trop nombreux plans, les mêmes conséquences qu'un droit réel ;

— on créerait un déséquilibre entre le locataire, qui bénéficierait de tous les avantages liés à ce droit réel sans avoir la moindre obligation, et le propriétaire-bailleur, qui perdrait toute jouissance tout en conservant toutes les obligations réelles incombant au propriétaire.

Il serait préférable d'instaurer un droit réel qui serait, au choix des parties, un droit d'usage et d'habitation ou un droit d'usufruit. Cette solution a comme avantage d'offrir la sécurité juridique et de répartir équitablement les charges entre les parties. L'instauration de ces droits pourrait éventuellement s'accompagner de mesures fiscales ou autres afin de compenser les coûts plus élevés.

B. Het voorgestelde derde lid doen vervallen.

Verantwoording

Het amendement wil de mogelijkheid voor de huurder om de uitvoering te eisen van de werken die nodig zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 2, eerste lid, van dezelfde afdeling, schrappen.

Inderdaad zou deze mogelijkheid de verhuurder dwingen om zelf bepaalde handelingen te stellen. Hij zou met de kosten en werken geconfronteerd worden die hij mogelijk niet eens kan aangaan.

De rechtspraak wijst uit dat de actuele appreciatiebevoegdheid van de vrederechter ruim volstaat, die *ex aequo et bono* zal beslissen of enerzijds de herstelling van het goed dient opgelegd te worden, dan wel anderzijds de overeenkomst dient verbroken te worden met opleg van een schadevergoeding. Volgens het voorliggende ontwerp beslist de huurder, en hij alleen, autonoom op welke wijze hij de vrederechter wil vatten. Dit opent de deur tot mogelijk misbruik van malafide huurders.

Het spreekt voor zich dat de overige bepalingen van het verbintenissenrecht van toepassing blijven, zodat de huurder op een principieel recht op ontbinding en eventueel schadevergoeding geen aanspraak kan maken in geval van rechtsmisbruik of wilsgebreken.

Men denke bijvoorbeeld aan de huurder die achtereenvolgens verschillende bouwvallige woningen zou huren om dan telkens de ontbinding en een schadevergoeding te vragen.

Nr. 20 VAN DE HEER GORIS

Art. 6

Het voorgestelde 9^o doen vervallen.

Verantwoording

De herinvoering van een huurovereenkomst voor het leven zou al de voordelen van een zakelijk recht van gebruik en bewoning of van vruchtgebruik overplanten in een persoonlijk recht van huur.

Om een dubbele reden is zulks niet wenselijk :

— er wordt verwarring geschapen tussen de begrippen zakelijk en persoonlijk recht : men zou aan een persoonlijk recht al teveel gevolgen van een zakelijk recht toekennen ;

— er wordt een onevenwicht geschapen tussen de huurder, die alle voordelen van dat zakelijk recht geniet doch geen enkele daaraan gekoppelde verplichting, en de verhuurder-eigenaar, die alle genot verliest doch wel de volledige zakelijke verplichtingen als eigenaar overhoudt.

Een betere oplossing bestaat in het vestigen van een zakelijk recht, naar keuze van partijen hetzij van gebruik en bewoning, hetzij van vruchtgebruik. Dit schept volledige rechtszekerheid én een rechtvaardige verdeling van de lasten tussen partijen. Aan het vestigen van dergelijke rechten zouden eventueel gunstige fiscale of andere maatregelen gekoppeld kunnen worden, dit ter compensatie van de hogere kosten.

N° 21 DE M. GORIS

Art. 9

Supprimer le 3^o proposé de cet article.

Justification

La disposition proposée équivaut ni plus ni moins à instaurer un loyer fixe. Nous ne pouvons marquer notre accord sur ce point, et ce pour plusieurs raisons :

— le projet porte atteinte à la relativité des baux en permettant à une autre partie (nouveau preneur) de puiser des droits dans un bail antérieur, conclu avec une tierce personne (ancien preneur). Si une telle règle peut s'appliquer entre les mêmes parties afin d'éviter les abus, elle ne peut pas profiter à un tiers;

— il arrive trop souvent qu'un preneur paie, pour certaines raisons, un loyer modique, par exemple lorsque le preneur est un ami ou un parent, parce que l'on préfère louer moins cher à une connaissance dont on sait qu'elle conservera le bien en très bon état, etc.

De tels arrangements individuels entre les parties ne peuvent avoir pour effet que le bailleur doive se contenter pendant neuf ans d'un loyer modique, même lorsqu'il y a eu entre-temps un changement de locataire;

— la disposition proposée profite unilatéralement au (tiers) preneur. À l'inverse, un loyer élevé ne lie personne.

De telles dispositions n'ont rien à voir avec la sécurité de logement et n'auront du reste aucun effet modérateur sur les loyers. Elles ne peuvent que «refroidir» les bailleurs qui seraient disposés à mettre leur bien en location, et ceux-ci seront contraints de réclamer dès le départ un loyer élevé.

La loi a un effet contraire à l'effet souhaité;

— enfin, des dispositions aussi rigides autorisent certains abus, tels que le paiement d'un droit d'entrée par le preneur suivant, le paiement d'une partie «non officielle» en plus du loyer, etc. Cette loi sur les baux à loyer risque de devenir une deuxième version de la loi sur les baux à ferme, qui, en raison de sa rigidité, est toujours tournée, dans la pratique, par le biais de droits d'entrée non officiels, etc.

N° 22 DE M. GORIS

Art. 13

Supprimer cet article.

Justification

Le présent amendement fait suite à l'amendement tendant à supprimer le 3^o proposé de l'article 9 du projet, lequel rend l'article 13 sans objet.

Nr. 21 VAN DE HEER GORIS

Art. 9

Het voorgestelde 3^o doen vervallen.

Verantwoording

De ontworpen bepaling betekent niet meer of minder dan de invoering van een vaste huurprijs. Om verschillende redenen kan daar niet mee akkoord worden gegaan.

— Het ontwerp schendt de relativiteit van de overeenkomsten door een andere partij (nieuwe huurder) rechten te laten putten uit een voorgaande overeenkomst, afgesloten door een derde (vorige huurder). Akkoord dat dergelijke regeling geldt tussen dezelfde partijen om misbruiken te voorkomen, maar niet ten voordele van een derde.

— Het komt al te vaak voor dat een huurder om bepaalde redenen een lage huurprijs betaalt: bijvoorbeeld wanneer de huurder een vriend of een familielid is, omdat men liever aan iemand verhuurt die men kent tegen een wat lagere prijs doch waarvan men weet dat hij het pand zeer goed onderhoudt, enz.

Dergelijke individuele overeenkomsten tussen partijen mogen toch niet van aard zijn om de verhuurder gedurende negen jaar aan een lage huurprijs vast te klinken, zelfs als er ondertussen een volstrekt andere huurder komt.

— De ontworpen bepaling werkt in één richting, namelijk ten voordele van de (derde) huurder. Omgekeerd is een hoge huurprijs niet bindend.

Dergelijke bepalingen hebben niets te maken met woonzekerheid en zullen ten andere niet prijsmilderend werken. De «verhuurbereidheid» kan er alleen maar door afnemen en de verhuurders zullen gedwongen zijn *ab initio* een hoge huurprijs af te dwingen.

De wet bereikt een omgekeerd effect dan hetgeen zij beoogt.

— Tenslotte openen dergelijke rigide bepalingen de deur voor misbruiken, zoals betaling van een instapprijs door een volgende huurder, betaling van een «niet-officieel» gedeelte bovenop de huurprijs en dergelijke. Deze huurwet dreigt te verworpen tot een tweede versie van de pachtwet, die omwille van haar rigiditeit in de praktijk altijd wordt omzeild via niet officiële instapprijden en dergelijke meer.

Nr. 22 VAN DE HEER GORIS

Art. 13

Dit artikel doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement sluit aan op het amendement tot schrapping van het voorgestelde 3^o in artikel 9 van het ontwerp, ten gevolge waarvan artikel 13 overbodig is.

N° 23 DE M. GORIS

Art. 15

A. À l'alinéa 1^{er}, supprimer les références aux articles 6, 9^o et 9, 3^o.

B. À l'alinéa 3, supprimer la référence à l'article 6, 2^o.

Justification

Le présent amendement a pour objet d'adapter les dispositions relatives à l'entrée en vigueur de la loi en fonction des autres amendements présentés.

Nr. 23 VAN DE HEER GORIS

Art. 15

A. In het eerste lid de verwijzingen naar de artikelen 6, 9^o en 9, 3^o doen vervallen.

B. In het derde lid de verwijzing naar artikel 6, 2^o doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement past de bepalingen betreffende de inwerkingtreding van de wet aan aan de overige voorgestelde amendementen.

Stephan GORIS.