

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Affaires économiques, le 17 décembre 1974, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi "relatif aux prix de certains loyers des habitations", a donné le 20 décembre 1974 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 17e december 1974 door de Minister van Economische Zaken verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende sommige huurprijzen van woningen", heeft de 20e december 1974 het volgend advies gegeven :

Eu égard au court délai qui lui a été imparti, le Conseil d'Etat doit se borner aux observations qui suivent :

INTITULE.

L'intitulé suivant traduirait mieux l'objet exact du projet :

"Projet de loi relatif aux loyers des immeubles d'habitation".

Article 1er.

Le Code du logement ne contient aucune disposition relative aux loyers des habitations sociales. Cet objet est réglé par des arrêtés d'exécution de ce Code.

Pour rencontrer les intentions du Gouvernement, telles qu'elles ont été exposées au Conseil d'Etat, il conviendrait d'excepter de l'application des dispositions en projet, les baux conclus par les sociétés immobilières de service public.

*

Le § 2, alinéa 1er, tend à excepter de l'application de la loi **les** habitations secondaires. Cet alinéa pourrait être omis s'il était dit au § 1er que la loi s'applique aux immeubles ou partie d'immeubles affectés à l'usage d'habitation principale.

.../...

Le § 3 tend à rendre la loi impérative. Ce paragraphe devrait faire l'objet d'un article séparé figurant à la fin du projet.

*

Il convient que l'exception, prévue à l'exposé des motifs, des baux commerciaux et des baux à ferme, du champ d'application de la loi soit exprimé dans le texte de celle-ci.

Article 2.

Il est inutile en tête de cet article de se référer à l'article 1er, § 3, pour indiquer que la disposition est impérative, puisque cet article 1er, § 3, vaut pour l'ensemble de la loi en projet.

De même, la formule "ne peut être établi que" rappelle inutilement le caractère impératif du texte.

*

On peut se demander s'il est nécessaire de présenter la formule de rajustement du loyer sous la forme d'une fraction dont le numérateur comporte une multiplication. Une phrase contenant le procédé de calcul serait plus compréhensible, quitte à faire figurer dans l'exposé des motifs des exemples chiffrés sous la forme mathématique d'une fraction.

*

.../...

L'expression "indice de base" est généralement utilisée pour qualifier la moyenne des prix d'une année qui sert à l'établissement d'un nouvel indice de base égal à cent points. Il conviendrait, dès lors, de remplacer cette expression par celle d'"indice de départ".

L'alinéa qui définit l'indice de départ devrait, pour respecter la chronologie, être exprimé avant l'alinéa qui définit le nouvel indice.

*

L'indice de départ auquel il convient de se référer doit être celui du mois qui précède le mois à partir duquel le loyer est lié aux fluctuations de l'indice des prix, et cela pour deux raisons :

1° Le nouvel indice étant celui du mois qui précède le rajustement du loyer, il est logique que ce nouvel indice soit comparé à l'indice qui a précédé la fixation du loyer au départ.

2° Il faut tenir compte que les baux sont généralement négociés dans les mois qui précèdent l'entrée dans les lieux, que cette entrée dans les lieux se place le plus souvent au début du mois, tandis que l'indice est publié au Moniteur belge dans les tous derniers jours du mois qu'il concerne, sinon dans les premiers jours du mois suivant.

Si, par exemple, un bail est négocié en décembre 1973 pour une entrée dans les lieux le 1er janvier 1974, on peut considérer que le loyer se rattache naturellement au niveau de l'index publié le 29 décembre 1973

.../...

et non à l'indice qui est paru au Moniteur du 31 janvier 1974. De cette manière, la revision opérée le 1er janvier 1975 se fera sur le rapport existant entre les indices de décembre 1974 et de décembre 1973.

*

Le § 2 indique les coëfficients de conversion qui devront être utilisés pour transposer un indice de départ calculé sur la base de la moyenne des prix de 1953 ou de celle de 1966.

Si l'on tient compte de l'avis publié au Moniteur belge du 2 février 1968 (p. 1049) suivant lequel le passage de l'index de 1953 à celui de 1966 doit s'opérer en multipliant les anciens indices par le coefficient 0,77 et de l'avis publié au Moniteur belge du 31 mars 1972 selon lequel le passage de l'index de 1966 à celui de 1971 doit s'opérer en multipliant les anciens indices par le coefficient 0,8411, on obtient en multipliant ces deux coefficients : 0,77 x 0,8411 = 0,647647.

On n'aperçoit pas la raison pour laquelle le projet a adopté un autre chiffre.

*

Il est proposé de supprimer les deux derniers alinéas du § 2 de l'article 2. Il suffit pour appliquer la formule de rajustement de transposer les anciens indices dans l'échelle actuelle, tandis qu'on ne voit pas l'intérêt, si ce n'est à titre de preuve de la régularité du calcul, de transposer les indices actuels dans des échelles périmées.

.../...

Article 3.

Le dernier alinéa du § 1er a pour objet de préciser que la majoration indiciaire pourra s'appliquer même si la liaison du loyer à l'indice des prix n'avait pas été convenue entre parties. Toutefois, une différence subsistera entre le cas où la clause de liaison à l'index aura été prévue dans le bail -ce qui la rendra applicable de plein droit et permettra éventuellement au bailleur de réclamer rétroactivement le rajustement du loyer- et le cas où ladite clause n'a pas été prévue ce qui implique que le bailleur devra notifier à son locataire le rajustement du loyer dans la mesure permise par la loi, avec comme conséquence, qu'en cas de notification tardive, il ne pourra être réclamé de supplément de loyer pour les mois échus.

*

Le système de rajustement des loyers prévu par l'article 3 se fonde sur des montants préalablement réadaptés au 1er janvier 1973 en faisant application aux loyers anciens de la formule prévue à l'article 2. Cette base uniformisée est alors multipliée par le coefficient déterminé conformément à l'article 3, § 5.

L'article 3, § 3, constitue une disposition particulière concernant les baux conclus après le 1er janvier 1973. Les loyers de ces baux ayant pris cours en 1973 et 1974 seront uniformément multipliés par le coefficient précité sans qu'aucun correctif ne soit appliqué aux loyers des baux les plus récents.

.../...

Cette façon de procéder parait aller à l'encontre de l'un des buts du projet, qui vise à tempérer la hausse anormale des loyers qui s'est progressivement produite en 1973 et 1974. Le loyer d'un bail qui aurait été conclu le 15 janvier 1973 sera multiplié par le même coefficient que le loyer d'un bail conclu le 15 janvier 1974, et ce avec la même date de prise d'effet : le 1er février 1975.

Article 5.

Il n'est pas nécessaire de préciser que le juge de paix compétent est celui "du canton dans lequel est situé l'immeuble". Cette compétence exclusive résulte des articles 629, 1° et 591, 1° du Code judiciaire.

Article 6.

Cet article, qui limite les causes de résiliation, entend ne pas préjudicier aux autres causes prévues par le Code civil. La réserve ainsi établie se comprend à l'égard des articles 1728 et 1729 du Code civil (résiliation pour abus de jouissance ou non-paiement du loyer), mais non à l'égard des articles 1736 et 1737 qui prévoient le congé moyennant préavis et l'expiration du terme fixé.

*

.../...

Au § 1er, alinéa 2, il convient de prévoir l'hypothèse du délaissement des lieux par le preneur pour le cas où une procédure en déguerpissement se prolongerait pendant plusieurs mois.

*

Le § 2 prévoit des dommages intérêts en faveur du preneur qui a dû évacuer les lieux à la suite d'un congé non conforme aux dispositions prévues au paragraphe précédent.

Cette disposition n'est pas en harmonie avec le but recherché. Le preneur peut devoir évacuer les lieux à la suite d'un congé motivé par un mauvais usage des lieux ou un défaut de payement du loyer, sans pour autant pouvoir prétendre à une indemnité.

L'indemnité devrait être prévue pour le cas où le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas dans le délai, l'intention pour laquelle il a pu évincer le preneur, ainsi que cela est prévu en matière de baux commerciaux.

Article 10.

Le projet prévoit une entrée en vigueur au 1er janvier 1975, ce qui implique, compte tenu du temps nécessaire au vote du projet, un effet rétroactif.

.../...

On peut se demander si cette rétroactivité présente une réelle utilité si l'on tient compte, d'une part, que les augmentations prévues par l'article 3 ne pourront intervenir qu'à partir du 1er février 1975 et, d'autre part, que l'article 3, §§ 6 et 7, et l'article 8 rendent caduques toutes dispositions qui auraient été prises en prévision de l'application du projet.

Au contraire, la rétroactivité peut entraîner des difficultés là où des congés ont été exécutés de bonne foi par les parties. Le preneur serait en droit de demander sa réintégration et des dommages-intérêts. Au contraire, si le preneur est demeuré dans les lieux, il s'opère un nouveau bail conformément à l'article 1738 du Code civil et la protection de la loi en projet lui sera acquise.

Il serait dès lors plus indiqué de fixer l'entrée en vigueur de la loi en projet au 1er février 1975.

*

* *

Le projet de loi ne résout pas certains problèmes que son application pourrait faire surgir :

1. L'article 1740 du Code civil prévoit que la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant d'une prolongation du bail intervenant après un congé ou après l'expiration du terme fixé.

.../...

Le bailleur, auquel sera imposée la prorogation prévue par la loi en projet, pourrait perdre le bénéfice d'une caution bancaire qu'il aurait acceptée en lieu et place d'une garantie en espèces.

2. Le projet ne règle pas la question de l'incidence de ces dispositions sur la réalisation de plans d'aménagement, de travaux d'utilité publique ou d'opérations de relotissement et de remembrement, en particulier lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 25, alinéa 3 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

3. Un problème se posera également lorsque le bailleur d'un immeuble ayant un revenu cadastral supérieur aux chiffres indiqués dans l'article 3, donnera congé à son locataire alors que ce dernier a sous-loué une partie de l'immeuble, dont le revenu cadastral est inférieur auxdits chiffres.

4. Par ailleurs le projet ne contient pas de texte analogue à l'article 16, 3°, de la loi du 30 avril 1951 qui permet au bailleur de refuser le renouvellement d'un bail commercial en manifestant sa volonté de reconstruire ou de transformer l'immeuble.

.../...

5. Le projet ne contient pas de texte analogue à l'article 3, § 4, de la loi du 29 janvier 1964 ou à l'article 2, alinéa 5, de la loi du 12 juin 1967, selon lesquels :

"La prorogation ne peut mettre obstacle, ni au droit des administrations publiques, établissements d'utilité publique et associations sans but lucratif à objet d'enseignement ou d'hospitalisation d'affecter à un service d'intérêt général, des immeubles leur appartenant, ni à l'exécution des travaux d'utilité publique ou reconnus indispensables par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique".

6. Le projet ne contient pas de disposition analogue à l'article 3, § 3, alinéa 2 de la loi du 29 janvier 1964, modifié par l'article 2 de la loi du 24 décembre 1970.

*
* *

Le projet soulève quelques observations de forme qui ne nécessitent aucun commentaire et dont il a été tenu compte dans le texte proposé ci-après :

"PROJET DE LOI RELATIF AUX LOYERS DES IMMEUBLES D'HABITATIONS.

BAUDOUIN,

...

.../...

Article 1er.-

La présente loi est applicable aux baux à loyers, conclus par écrit ou verbalement qui concernent :

a) des immeubles ou des parties d'immeubles, meublés ou non, essentiellement affectés à l'usage d'habitation principale;

b) des dépendances de ces immeubles tels que les garages, les parkings ou les jardins.

La présente loi n'est pas applicable aux baux commerciaux, aux baux à ferme ni aux baux conclus par les sociétés immobilières de service public.

Article 2.

§ 1er. Sous réserve de l'article 3, lorsqu'il a été convenu de lier le loyer à un indice, cette liaison doit être établie conformément à la formule suivante :

- le loyer de base est multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est celui qui a été convenu lors de la conclusion du bail, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques.

L'indice de départ est celui du mois qui précède celui à partir duquel le loyer a été lié aux variations de l'indice des prix.

.../...

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède le rajustement du loyer.

§ 2. Si l'indice de départ est antérieur au 1er mars 1972, il est transposé dans l'échelle indiciaire basée sur la moyenne des prix à la consommation de 1971 en multipliant :

a) par le coefficient 0,647647 l'indice basé sur la moyenne des prix de 1953;

b) par le coefficient 0,8411 l'indice basé sur la moyenne des prix de 1966.

Article 3.-

§ 1er. Lorsque ... (la suite comme au projet).

... et pour la première fois le 1er février 1975.

S'il avait été convenu que le loyer varierait en fonction d'un indice, le montant de ce loyer, préalablement calculé à sa valeur au 1er janvier 1973 au moyen de la formule prévue à l'article 2, § 1er, sera multiplié par le coefficient déterminé conformément au § 4.

Si le loyer n'était pas lié à un indice, le montant réel du loyer au 1er janvier 1973 sera multiplié par le même coefficient.

.../...

Si le bail a été conclu après le 1er janvier 1973, le loyer ne peut être augmenté au 1er février 1975 que si le bail est conclu depuis un an au moins. La multiplication par le coefficient s'applique, en ce cas, au loyer de base.

§ 2. ... (comme au projet).

§ 3. ... (§ 4 du projet).

§ 4. ... (§ 5 du projet).

§ 5. Toute convention conclue entre le 1er décembre 1974 et l'entrée en vigueur de la présente loi, qui aurait pour effet d'augmenter le loyer, est nulle et les sommes qui auraient été payées par le preneur en exécution d'une telle convention doivent lui être remboursées.

§ 6. En cas de nouveau bail, de prorogation ou de cession de bail, le loyer déterminé comme il est dit au § 1er, ne peut être augmenté.

Article 4.-

Lorsque le propriétaire ou le bailleur effectue des travaux d'amélioration ou de transformation qui augmentent la valeur locative d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble définis à l'article 3, le juge de paix peut, à défaut d'accord entre les parties, autoriser une augmentation du loyer supérieure à celle résultant de l'application de l'article 3.

.../...

Article 5.-

§ 1er. Sans préjudice aux articles 1728 et suivants du Code civil, mais par dérogation aux articles 1736 et 1737 du même code, le bailleur ne peut résilier le bail que pour occuper ... (la suite comme au projet).

Cette occupation doit avoir lieu dans les trois mois qui suivent l'expiration du congé ou le délaissement des lieux par le preneur, et doit rester effective pendant deux années au moins.

§ 2. Le preneur qui a dû délaisser les lieux à la suite d'un congé motivé comme il est dit au § 1er peut obtenir une indemnité équivalente à six mois de loyer au moins, éventuellement majorée des frais de déménagement, lorsque le bailleur, sans justifier d'un motif grave, ne réalise pas l'occupation prévue.

§ 3. Le présent article n'est applicable qu'aux baux relatifs aux biens définis à l'article 3.

Article 6.-

Article 4 du projet.

Article 7.-

Texte du projet, sauf à remplacer "admise" par "reçue".

.../...

Article 8.-

Aussi longtemps que le loyer dû par le preneur en exécution d'un bail antérieur sera supérieur au loyer maximum autorisé par la présente loi, il ne pourra être augmenté.

Article 9 (article ler, § 3, du projet).

Toute stipulation contraire à la présente loi est nulle, sauf lorsqu'elle est prévue en faveur du preneur.

Article 10.-

La présente loi entre en vigueur le ler février 1975.

Les articles 3, 4 et 5 cessent de produire leurs effets le 31 décembre 1976".

Wegens de korte termijn waarover de Raad van State heeft beschikt, moet hij zich tot de volgende opmerkingen beperken :

OPSCHRIFT.

Het volgende opschrift zou het doel van het ontwerp nauwkeuriger weergeven :

"Ontwerp van wet betreffende de huurprijzen van woningen".

Artikel 1.

De "Huisvestingscode" bevat geen enkele bepaling betreffende de huurprijzen van volkswoningen. Deze aangelegenheid is geregeld in besluiten tot uitvoering van die verordening.

De bedoeling van de Regering, zoals die aan de Raad van State kenbaar is gemaakt, is zo dat van de toepassing van de ontwerp-bepalingen moeten worden uitgesloten de huurovereenkomsten die aangegaan zijn door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen.

*

Paragraaf 2, eerste lid bedoelt de tweede woning aan de toepassing van de wet te onttrekken. Dat lid zou kunnen vervallen als in § 1 wordt gezegd dat de wet van toepassing is op de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die als voornaamste woning dienen.

.../...

Paragraaf 3 wil de wet bindend maken. Die paragraaf zou moeten worden opgenomen in een afzonderlijk artikel aan het slot van het ontwerp.

*

In de tekst zelf van de wet zou melding moeten worden gemaakt van de in de memorie van toelichting genoemde uitsluiting van handelshuurovereenkomsten en pachtovereenkomsten uit de werkingssfeer van de wet.

Artikel 2.

Het is onnodig, zoals vooraan in dit artikel gedaan wordt, te verwijzen naar artikel 1, § 3, om te doen uitkomen dat het hier om een dwingende bepaling gaat, want artikel 1, § 3 geldt voor de ontwerp-wet in haar geheel.

Ook de formulering "kan ... enkel berekend worden" herinnert ten overvloede aan het dwingende karakter van de tekst.

*

Men kan zich afvragen of het wel nodig is, de formule voor aanpassing van de huurprijs te geven in de vorm van een breuk met een vermenigvuldiging in de teller. Een volzin waarin gezegd wordt hoe de berekening geschiedt, zou bevattelijker zijn. In de memorie van toelichting zouden dan cijfervoorbeelden in de mathematische vorm van een breuk kunnen worden opgenomen.

*

.../...

De term "basisindexcijfer" wordt doorgaans gebruikt voor het prijzengemiddelde van een jaar, dat dient voor het vaststellen van een nieuw basisindexcijfer van honderd punten. De term zou derhalve moeten worden vervangen door de term "aanvangsindexcijfer".

De alinea waarin het aanvangsindexcijfer wordt gedefinieerd zou, ter wille van de tijdsorde, moeten komen vóór de alinea waarin een definitie van het nieuwe indexcijfer wordt gegeven.

*

Het aanvangsindexcijfer waarvan moet worden uitgegaan is het cijfer van de maand vóór die vanaf welke de huurprijs wordt gekoppeld aan de schommelingen van het indexcijfer der prijzen, en wel om twee redenen :

1° Aangezien het nieuwe indexcijfer het cijfer is van de maand die aan de aanpassing van de huurprijs voorafgaat, is het logisch dat het wordt vergeleken met het indexcijfer van vóór de vaststelling van de aanvangshuurprijs.

2° Er moet rekening mee worden gehouden dat over huurprijzen meestal wordt onderhandeld in de maanden die aan het betrekken van de woning voorafgaan, en dat de woningen meestal worden betrokken in het begin van de maand, terwijl het indexcijfer in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt in de allerlaatste dagen van de maand waarop het betrekking heeft, als het niet in de eerste dagen van de volgende maand is.

.../...

Als bijvoorbeeld in december 1973 een huurprijs wordt afgesproken voor een woning die op 1 januari 1974 wordt betrokken, mag men aannemen dat de huurprijs normaal wordt gekoppeld aan het indexcijfer dat op 29 december 1973 is bekendgemaakt, niet aan het indexcijfer dat in het Staatsblad van 31 januari 1974 verschijnt. De op 1 januari 1975 verrichte herziening zal dan geschieden volgens de verhouding tussen de indexcijfers van december 1974 en december 1973.

*

Paragraaf 2 bepaalt de coëfficiënten waarmee moet worden gewerkt voor het omrekenen van een aanvangsindexcijfer dat berekend is op basis van het prijzengemiddelde van 1953 of van 1966.

Houdt men rekening met het bericht in het Belgisch Staatsblad van 2 februari 1968 (bladzijde 1049), volgens hetwelk de overgang van het indexcijfer van 1953 naar dat van 1966 moet geschieden door vermenigvuldiging van de oude indexcijfers met de coëfficiënt 0,77, en met het bericht in het Belgisch Staatsblad van 31 maart 1972, volgens hetwelk de overgang van het indexcijfer van 1966 naar dat van 1971 moet geschieden door vermenigvuldiging van de oude indexcijfers met de coëfficiënt 0,8411, dan krijgt men bij het vermenigvuldigen van die twee coëfficiënten : 0,77 x 0,8411 = 0,647647.

Het is niet duidelijk waarom het ontwerp met een ander cijfer werkt.

*

.../...

Voorgesteld wordt de laatste twee alinea's van § 2 van artikel 2 te schrappen. Voor het toepassen van de aanpassingsformule is het voldoende dat de oude indexcijfers in de nieuwe schaal worden omgerekend; het is immers niet duidelijk welk nut het kan hebben - tenzij men de regelmatigheid van de berekening wil bewijzen - de huidige indexcijfers om te rekenen in nu vervallen schalen.

Artikel 3.

Het laatste lid van § 1 strekt ertoe nader te bepalen dat de indexverhoging zelfs zal kunnen worden toegepast indien tussen partijen niet was bedongen dat de huurprijs aan het indexcijfer is gekoppeld. Toch zal er een verschil blijven bestaan tussen het geval dat het beding van koppeling aan het indexcijfer wel in de huurovereenkomst is opgenomen - waardoor dat beding van rechtswege toepasselijk wordt en waardoor de huurder eventueel met terugwerkende kracht aanpassing van de huurprijs zal kunnen vorderen - en het geval dat het beding niet in de huurovereenkomst staat, want dan zal de verhuurder aan zijn huurder moeten laten weten dat de huurprijs wordt aangepast in de mate welke de wet toestaat, met het gevolg dat, als de kennisgeving te laat komt, voor de verstreken maanden geen bijkomende huur zal kunnen worden gevorderd.

*

De in artikel 3 bepaalde regeling inzake aanpassing van de huurprijzen steunt op bedragen die vooraf per 1 januari 1973 zijn aangepast door toepassing van de in artikel 2 bepaalde formule op de oude huurprijzen. Die eengemaakte basis wordt dan vermenigvuldigd met de coëfficiënt bepaald overeenkomstig artikel 3, § 5.

.../...

Artikel 3, § 3, is een bijzondere bepaling betreffende de huurovereenkomsten die aangegaan zijn na 1 januari 1973. De huurprijzen van die in 1973 en 1974 ingegane huurovereenkomsten zullen op eenvormige wijze met de hiervoren bedoelde coëfficiënt worden vermenigvuldigd, zonder dat enig correctief wordt toegepast op de huurprijzen van de jongste huurovereenkomsten.

Deze werkwijze lijkt in strijd te zijn met een van de oogmerken van het ontwerp, dat de abnormale stijging van de huurprijzen die zich geleidelijk heeft voorgedaan in 1973 en 1974 bedoelt af te remmen. De huurprijs die bedongen is in een op 15 januari 1973 afgesloten huurovereenkomst, zal worden vermenigvuldigd met dezelfde coëfficiënt als de huurprijs van een op 15 januari 1974 gesloten huurovereenkomst, en wel met dezelfde ingangsdatum : 1 februari 1975.

Artikel 5.

Het is onnodig te bepalen dat de bevoegde vrederechter die is "van het kanton waar het onroerend goed gelegen is". Die uitsluitende bevoegdheid volgt uit de artikelen 629, 1° en 591, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 6.

Dit artikel beperkt de gronden tot ontbinding, maar wil daarbij geen afbreuk doen aan de andere in het Burgerlijk Wetboek bepaalde gronden tot ontbinding. Het aldus gemaakte voorbehoud is begrijpelijk wat de artikelen 1728 en 1729

.../...

van het Burgerlijk Wetboek betreft (ontbinding wegens misbruik van genot of niet-betaling van de huurprijs) maar niet wat betreft de artikelen 1736 en 1737, die bepalen dat de huur kan worden opgezegd met inachtneming van termijnen en dat zij eindigt bij het verstrijken van de bepaalde tijd.

*

Onder § 1, tweede lid, moet in de hypothese dat de huurder het goed ontruimt worden voorzien, voor het geval dat een ontruimingsprocedure verscheidene maanden mocht aanslepen.

*

Paragraaf 2 voorziet in schadevergoeding voor de huurder die het goed heeft moeten ontruimen "ingevolge een opzegging die niet in overeenstemming is met de bepalingen van de vorige paragraaf".

Die bepaling beantwoordt niet aan het gestelde doel. Het kan voorkomen dat de huurder ingevolge een opzegging wegens slecht gebruik van het goed of niet-betaling van de huurprijs het goed moet ontruimen zonder dat hij schadevergoeding kan vorderen.

In vergoeding zou moeten worden voorzien voor het geval dat de verhuurder, zonder dat hij van een gewichtige reden doet blijken, niet tijdig het voornemen ten uitvoer brengt met het oog waarop hij het goed tegen de huurder heeft kunnen uitwinnen, zoals inzake handelshuurovereenkomsten is bepaald.

.../...

Artikel 10.

Het ontwerp bepaalt dat de wet in werking treedt op 1 januari 1975; ze zal dus terugwerken, want er zal nog enige tijd verstrijken eer het ontwerp is goedgekeurd.

De vraag is of die terugwerking werkelijk enig nut heeft als men er rekening mee houdt, enerzijds dat de in artikel 3 bepaalde verhogingen eerst vanaf 1 februari 1975 mogen worden toegepast, anderzijds dat artikel 3, §§ 6 en 7, en artikel 8 alle voorzieningen die mochten zijn getroffen met het vooruitzicht op de toepassing van deze wet nietig maken.

De terugwerking kan integendeel moeilijkheden opleveren in de gevallen dat opzeggingen door partijen te goeder trouw zijn nagekomen. De huurder zou gerechtigd zijn om zijn terugkeer in het goed en schadevergoeding te eisen. Is de huurder daarentegen in het goed gebleven, dan ontstaat een nieuwe huur overeenkomstig artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek en wordt hij door de ontwerp-wet beschermd.

Het verdient derhalve aanbeveling de ontwerp-wet op 1 februari 1975 in werking te doen treden.

*

* *

.../...

De ontwerp-wet doet geen oplossing aan de hand voor een aantal problemen waartoe haar toepassing aanleiding kan geven :

1. Artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de borgtocht, voor de huur gesteld, zich niet uitstrekt tot de verplichtingen die ontstaan uit een verlenging van de huur na een opzegging of na het verstrijken van de bepaalde tijd.

De verhuurder aan wie de in de ontwerp-wet bepaalde verlenging zal worden opgelegd, zou het voordeel kunnen verliezen van een bankgarantie welke hij mocht hebben aangenomen in de plaats van een borgtocht in geld.

2. Geen regeling wordt getroffen inzake de terugslag van de bepalingen van het ontwerp op de uitvoering van plannen van aanleg, werken van openbaar nut, herverkavelings- en ruilverkavelingsverrichtingen, inzonderheid wanneer het gaat om de toepassing van artikel 25, derde lid, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw.

3. Een probleem zal er ook zijn wanneer de verhuurder van een goed met een kadastraal inkomen boven de in artikel 3 vermelde bedragen, de huur opzegt terwijl de huurder een gedeelte van het goed, met een kadastraal inkomen beneden die bedragen, onderverhuurd heeft.

4. In het ontwerp komt geen tekst voor als die van artikel 16, 3°, van de wet van 30 april 1951, krachtens welke de verhuurder zich tegen de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst kan verzetten door zijn wil te kennen te geven om het goed weder op te bouwen of te verbouwen.

.../...

5. Het ontwerp bevat geen tekst als die van artikel 3, § 4, van de wet van 29 januari 1964 of van artikel 2, vijfde lid, van de wet van 12 juni 1967, waarin wordt bepaald :

"De verlenging mag niet in de weg staan aan het recht van openbare besturen, instellingen van openbaar nut en voor onderwijs- of verplegingsdoeleinden opgerichte verenigingen zonder winstoogmerk, om onroerende goederen die hun toebehoren, te bestemmen voor een dienst van algemeen nut, noch aan de uitvoering van werken ten algemenen nutte of door de bevoegde overheid onmisbaar bevonden in het belang van de openbare veiligheid of gezondheid".

6. Het ontwerp bevat geen bepaling als die van artikel 3, § 3, tweede lid, van de wet van 29 januari 1964, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 24 december 1970.

*
* *

Met enkele opmerkingen omtrent de vorm van het ontwerp welke geen commentaar behoeven, is in de hiernavoorgestelde tekst rekening gehouden :

"ONTWERP VAN WET BETREFFENDE DE HUURPRIJZEN VAN WONINGEN.

BOUDEWIJN,

...

.../...

Artikel 1.-

Deze wet vindt toepassing op de schriftelijke of mondelinge huurovereenkomsten betreffende :

a) al dan niet gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die essentieel als voornaamste woning dienen;

b) de aanhorigheden van die onroerende goederen, zoals garages, parkeerplaatsen of tuinen.

Deze wet vindt geen toepassing op handelshuurovereenkomsten, pachtovereenkomsten en door bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen gesloten huurovereenkomsten.

Artikel 2.-

§ 1. Onder voorbehoud van artikel 3 moet, wanneer bedongen is dat de huurprijs aan een indexcijfer wordt gekoppeld, die koppeling berekend worden overeenkomstig de volgende formule :

- de basishuurprijs wordt vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is die welke bedongen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de huurprijs gekoppeld is aan de schommelingen van het indexcijfer van de prijzen.

.../...

Het nieuwe indescijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de aanpassing van de huurprijs.

§ 2. Indien het aanvangsindexcijfer er een is van vóór 1 maart 1972, wordt het in de indexschaal die gebaseerd is op het gemiddelde van de consumptieprijzen van 1971, omgerekend door vermenigvuldiging :

a) van het op het prijzengemiddelde van 1953 gebaseerde indexcijfer met coëfficiënt 0,647647;

b) van het op het prijzengemiddelde van 1966 gebaseerde indexcijfer met coëfficiënt 0,8411.

Artikel 3.-

§ 1. Wanneer ... (voorts zoals in het ontwerp).

... en voor het eerst op 1 februari 1975.

Indien bedongen was dat de huurprijs zou veranderen in verhouding tot een indexcijfer, wordt het bedrag van die huurprijs, nadat hij eerst op zijn waarde per 1 januari 1973 is berekend aan de hand van de in artikel 2, § 1, bepaalde formule, vermenigvuldigd met de overeenkomstig § 4 vastgestelde coëfficiënt.

Was de huurprijs niet aan een indexcijfer gekoppeld, dan wordt het werkelijke bedrag van de huurprijs per 1 januari 1973 met dezelfde coëfficiënt vermenigvuldigd.

.../...

Is de huurovereenkomst gesloten na 1 januari 1973, dan mag op 1 februari 1975 de huurprijs slechts worden verhoogd ingeval de huurovereenkomst sedert ten minste één jaar is gesloten. De vermenigvuldiging met de coëfficiënt wordt in dat geval toegepast op de basishuurprijs.

§ 2. ... (zoals in het ontwerp).

§ 3. ... (§ 4 van het ontwerp).

§ 4. ... (§ 5 van het ontwerp).

§ 5. Elke tussen 1 december 1974 en de inwerkingtreding van deze wet gesloten overeenkomst die een verhoging van de huurprijs tot gevolg mocht hebben, is nietig en de bedragen die door de huurder ter uitvoering van een zodanige overeenkomst betaald mochten zijn, moeten hem worden terugbetaald.

§ 6. In geval van nieuwe huurovereenkomst, van verlenging of van overdracht, mag de huurprijs, bepaald zoals gezegd is in § 1, niet worden verhoogd.

Artikel 4.-

Wanneer de eigenaar of de verhuurder verbeterings- of verbouwingswerken uitvoert waardoor de huurwaarde van een onroerend goed of van een gedeelte van een onroerend goed als omschreven in artikel 3, wordt verhoogd, kan de vrederechter, wanneer partijen het niet eens zijn, een verhoging van de huurprijs toestaan boven de verhoging berekend volgens artikel 3.

.../...

Artikel 5.-

§ 1. Onverminderd de artikelen 1728 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, maar in afwijking van de artikelen 1736 en 1737 van hetzelfde Wetboek, mag de huurder de huurovereenkomst niet ontbinden dan om ... (voorts zoals in het ontwerp).

Het goed moet in gebruik worden genomen binnen drie maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn of de ontruiming door de huurder, en moet werkelijk in gebruik blijven gedurende ten minste twee jaar.

§ 2. De huurder die het goed heeft moeten ontruimen ingevolge een overeenkomstig § 1 gemotiveerde opzegging, kan een vergoeding verkrijgen, ten bedrage van ten minste zes maanden huur, eventueel vermeerderd met de verhuiskosten, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het goed niet in gebruik neemt zoals voorzien.

§ 3. Dit artikel is alleen van toepassing op huurovereenkomsten betreffende de in artikel 3 omschreven goederen.

Artikel 6.-

Artikel 4 van het ontwerp.

Artikel 7.-

Tekst van het ontwerp, maar men vervange "toegewezen" door "ontvangen"..

.../...

Artikel 8.-

Zolang de door de huurder ter uitvoering van een vroegere huurovereenkomst verschuldigde huurprijs hoger ligt dan het maximum dat bij deze wet wordt toegestaan, mag hij niet worden verhoogd.

Artikel 9 (artikel 1, § 3, van het ontwerp).

Elk met deze wet strijdig beding is nietig, tenzij het ten voordele van de huurder is bedoeld.

Artikel 10.-

Deze wet treedt in werking op 1 februari 1975.

De artikelen 3, 4 en 5 houden op uitwerking te hebben op 31 december 1976".

La chambre était composée de

Messieurs : J. MASQUELIN, président de chambre,
de Heren : kamervoorzitter,

H. ROUSSEAU, conseillers d'Etat,
J. van den BOSSCHE, staatsraden,

Madame : J. TRUYENS, greffier.
Mevrouw : griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. van den BOSSCHE.

Le rapport a été présenté par M. G. PIQUET, premier auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J. van den BOSSCHE.

Het verslag werd uitgebracht door de H. G. PIQUET, eerste auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. TRUYENS.

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. MASQUELIN.