

AD.

Conseil d'Etat - Raad van State
LEGISLATION - WETGEVING
12 DEC 1977
Coordination

L. 12.984/2.

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 de la Justice, le 21 novembre 1977, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi "relative aux prix et à la prorogation de certaines conventions pour l'année 1978", a donné le 23 novembre 1977 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 21e november 1977 door de Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende de prijzen en de verlenging van bepaalde overeenkomsten voor het jaar 1978", heeft de 23e november 1977 het volgend advies gegeven :

13 DEC. 1977

INTITULE.

Le texte suivant est proposé :

"Projet de loi réglant pour 1978 les baux et autres conventions concédant la jouissance d'un immeuble".

Article 1er.

La fin de l'alinéa 1er serait plus précise si elle était rédigée comme suit :

"ainsi que de leurs accessoires, notamment le matériel, les équipements ou les meubles".

L'alinéa 3 exclut de l'application de la loi "le bail à ferme et le contrat de location dans le secteur hôtelier et le tourisme saisonnier".

Il n'entre toutefois pas dans les intentions du Gouvernement de comprendre dans ces exclusions le bail d'un hôtel entier, fut-il meublé. Quant au "tourisme saisonnier", il ne constitue pas une notion précise surtout si l'on estime que celle-ci peut s'appliquer à tout endroit du territoire national.

Il est dès lors proposé de rédiger comme suit l'alinéa 3 de l'article 1er :

.../...

"Sont toutefois exclus, le bail à ferme, la location de chambres d'hôtel et celle d'immeubles ou de parties d'immeubles meublés, dont la jouissance est concédée à des vacanciers pour des périodes n'excédant pas ... mois".

Cette rédaction a reçu l'accord des fonctionnaires délégués.

Article 2.

Cet article définit ce qu'il faut entendre comme prix de la convention. Pour faire la liaison avec l'article 3 de la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, il serait utile de faire figurer l'exclusion des charges et frais, dans la définition.

D'autre part, l'article 7 du projet qui reproduit les dispositions de l'article 6 de la loi du 10 avril 1975 emploie l'expression "celui qui donne l'immeuble en jouissance" en lieu et place du mot "bailleur" utilisé en 1975, mais il conserve le mot "preneur" pour désigner le cocontractant. Vu l'étendue du champ d'application que le Gouvernement propose de donner à la loi en projet, il serait utile de définir le preneur.

L'article 2 pourrait dès lors être rédigé ainsi qu'il suit :

.../...

"Article 2.-

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

- 1° prix : le loyer, la redevance, le canon, ou l'indemnité, sous quelque forme que ce soit, dû en vertu d'une convention soumise à la présente loi, à l'exclusion de toutes charges et frais quelconques, expressément imposés au preneur;
- 2° preneur : le bénéficiaire de la jouissance en vertu d'une convention soumise à la présente loi".

Article 3.

Afin d'apporter au § 1er de cet article les précisions qui se déduisent des explications fournies par les fonctionnaires délégués, le Conseil d'Etat propose de le rédiger comme suit :

"§ 1er. Pour les conventions en cours au 31 décembre 1977 et sous réserve de l'application de l'article 4, le prix ne peut dépasser, pour la période du 1er janvier au 31 décembre 1978, le dernier prix payé en 1977 majoré de cinq pour cent".

Dans le § 2 du même article 3, il ne convient pas de se référer au dernier prix payé, pour l'application des majorations qui ont été légalement permises pendant la période de deux ans minimum, mais au prix initialement convenu au début de ladite période. En effet, des majorations intermédiaires auraient pu être consenties par accord amiable en raison

de la progression de l'index, plus rapide que prévue.

Le texte suivant est proposé :

"§ 2. Pour les conventions contenant une clause de variation périodique du prix, qui ne s'applique qu'après une période de deux ans au moins et qui vient à échéance durant l'année 1978, l'augmentation est permise à concurrence du prix régulièrement établi au début de cette période, majoré des augmentations qui ont été légalement autorisées pendant cette même période".

Article 4.

La première "mise en jouissance" peut s'entendre d'un nouvel immeuble ou d'un immeuble qui n'a jamais été donné en location parce qu'il avait été jusque là occupé par son propriétaire.

Un troisième cas peut se présenter : celui d'un immeuble anciennement loué, qui a été libéré avant l'entrée en vigueur de la loi du 10 avril 1975, et occupé depuis cette date par son propriétaire. Dans l'intention du Gouvernement, cette éventualité est à assimiler aux précédentes puisque la nouvelle location a échappé aux contraintes de la loi précitée.

L'expression "toutes les conventions qui prennent cours en 1978" s'applique, dans l'intention du Gouvernement

.../...

telle qu'elle a été portée à la connaissance du Conseil d'Etat, aux conventions conclues avec un nouveau bailleur.

Le texte suivant est proposé pour l'article 4 :

"Article 4.-

Aucune augmentation de prix n'est autorisée en 1978 pour les conventions relatives à une première concession de jouissance qui ont pris cours en 1977, ainsi que pour toutes les conventions conclues avec un nouveau bailleur et qui prennent cours en 1978.

Sont assimilées à une première concession de jouissance, celles qui concernent un immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas fait l'objet d'une concession de jouissance depuis le 1er décembre 1974".

Article 7.

Au § 3, il conviendrait d'améliorer la concordance entre les deux textes en écrivant :

"En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation ...".

Article 8.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle les lois des 30 mars 1976 et 24 décembre 1976 n'ont

.../...

pas été mentionnées dans l'article 8.

Il propose dès lors le texte suivant :

"Article 8.-

Toute demande fondée sur la loi du 10 avril 1975 relative aux loyers des immeubles d'habitation, sur le chapitre II, section 3, de la loi du 30 mars 1976 relative aux mesures de redressement économique, sur la section 3 de la loi du 24 décembre 1976 relative au maintien de l'emploi, du pouvoir d'achat et de la compétitivité de l'économie ou sur la présente loi est introduite ..."(la suite comme au projet).

Article 9.

L'arrêté royal du 2 juillet 1973 réglementant le régime des loyers des habitations appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du logement ou à la Société nationale elle-même, auquel l'article 9 du projet fait référence, a été modifié à plusieurs reprises, soit par des arrêtés applicables à tout le pays, soit par des arrêtés dont le champ d'application était limité à une des trois régions.

Dans l'état actuel de la réglementation, l'arrêté royal du 2 juillet 1973 cessera d'être en vigueur le 30 juin 1978, en vertu des arrêtés royaux des 12 août, 26 août et 3 octobre 1977 applicables respectivement à la région wallonne, à la région flamande et à la région bruxelloise.

.../...

Pour prévenir toute difficulté, il est proposé de rédiger l'article 9 de la manière suivante :

"Article 9.-

La présente loi ne s'applique pas aux loyers des habitations appartenant à la Société nationale du logement et aux sociétés agréées par elle".

Cette rédaction pallie l'inconvénient qu'il y aurait à donner, même en apparence, à l'arrêté royal du 2 juillet 1973 -que le Roi peut toujours modifier ou remplacer- une intensité de force obligatoire qui dépasserait celle qui s'attache aux dispositions réglementaires. /

Article 10.

Le texte serait mieux en rapport avec l'intention exprimée dans l'exposé des motifs s'il était rédigé comme suit :

" ... des dispositions contractuelles plus favorables consenties au preneur".

OBSERVATION FINALE.

Le projet de loi ne règle pas le problème posé par les conventions ne contenant pas de clause de variation du prix du loyer. La revision du prix à chaque renouvellement de la convention n'étant plus possible en raison de la prorogation légale, on peut se demander s'il ne convient pas de

prévoir une disposition analogue à l'article 4, § 5, 2°, de la loi du 10 avril 1975.

Cette disposition pourrait prendre place dans l'article 3 et être rédigée comme suit :

"En cas de prorogation légale ou contractuelle de la convention, s'il n'avait pas été convenu de faire varier le prix, celui-ci peut toutefois être révisé conformément à la formule prévue à l'article 2 de la loi du 10 avril 1975. Cette révision peut être imposée au preneur par une notification qui lui en est faite par lettre recommandée à la poste et qui a effet à partir de la plus prochaine échéance du prix".

OPSCHRIFT.

Voorgesteld wordt :

"Ontwerp van wet tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen".

Artikel 1.

Het eerste lid kan nauwkeuriger als volgt worden geredigeerd :

"Deze wet is van toepassing op elke overeenkomst onder bezwarende titel, ongeacht haar benaming, betreffende het genot van een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed, alsmede van het toebehoren ervan, met name materiaal, uitrusting of meubelen".

Krachtens het derde lid vallen niet onder de wet "de pachtovereenkomsten, de verhuring in de hotelsector en de toeristische seizoenverhuring".

Het ligt echter niet in de bedoeling van de Regering de huurovereenkomsten voor een geheel hotel, ook al is het gemeubileerd, tot die uitzonderingen te rekenen. "Toeristische seizoenverhuring" van zijn kant is geen welomschreven begrip, vooral in acht genomen dat daarmee elke plaats, waar dan ook op 's lands grondgebied, kan worden bedoeld.

Derhalve wordt voorgesteld het derde lid van artikel 1 als volgt te redigeren :

.../...

"Uitgesloten zijn echter de pachtovereenkomsten, de verhuring van hotelkamers en de verhuring van gemeubileerde onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan het genot aan vakantiegangers wordt verleend voor perioden van niet meer dan ... maanden".

De gemachtigde ambtenaren hebben met deze redactie ingestemd.

Artikel 2.

Dit artikel bepaalt wat onder prijs van de overeenkomst moet worden verstaan. Ter aansluiting met artikel 3 van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, zou het nuttig zijn de uitsluiting van de lasten en kosten in de begripsomschrijving op te nemen.

Vervolgens werkt het ontwerp-artikel 7, dat overgenomen is uit artikel 6 van de wet van 10 april 1975, met de term "ingenotsteller" in plaats van met het in 1975 gebruikte woord "verhuurder", maar behoudt het "huurder" om de medecontractant aan te duiden. Gezien de ruime werkingssfeer welke de Regering voornemens is aan de ontworpen wet te geven, zou een omschrijving van "huurder" hier haar nut hebben.

Artikel 2 zou derhalve als volgt kunnen worden geredigeerd :

"Artikel 2.-

In deze wet wordt verstaan onder :

- 1° prijs : de huurprijs, de cijns, de canon of de vergoeding in welke vorm ook, verschuldigd ingevolge een aan deze wet onderworpen overeenkomst, met uitsluiting van alle lasten en kosten die uitdrukkelijk aan de huurder zijn opgelegd;

.../...

2° huurder : hij die krachtens een aan deze wet onderworpen overeenkomst het genot heeft".

Artikel 3.

Voor § 1 stelt de Raad van State de volgende lezing voor, waarin de verduidelijkingen zijn verwerkt zoals die uit de uitleg van de gemachtigde ambtenaren zijn gebleken :

"§ 1. Voor de op 31 december 1977 lopende overeenkomsten mag de prijs, onder voorbehoud van de toepassing van artikel 4, voor de periode 1 januari tot 31 december 1978 niet hoger liggen dan de laatste in 1977 betaalde prijs, vermeerderd met vijf procent".

In § 2 van artikel 3 verwijze men, voor de toepassing van de verhogingen die wettelijk toegestaan zijn in de periode van ten minste twee jaar, niet naar de laatst betaalde prijs maar naar de prijs die bij het begin van die periode is bedongen. Wegens een onverwacht snelle stijging van het indexcijfer zouden immers in onderling overleg tussentijdse verhogingen aangenomen kunnen zijn.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"§ 2. Voor overeenkomsten met een beding van periodieke prijsschommeling, dat eerst na een periode van ten minste twee jaartoepeating vindt en dat in de loop van 1978 komt te vervallen, is verhoging geoorloofd tot de bij het begin van die periode regelmatig vastgestelde prijs, vermeerderd met de verhogingen die in diezelfde periode wettelijk zijn toegestaan".

.../...

Artikel 4.

De "eerste ingenotstelling" kan betrekking hebben op een nieuw onroerend goed of op een onroerend goed dat nog nooit verhuurd werd omdat het tot dusver door de eigenaar betrokken was.

Een derde geval kan zich voordoen : een vroeger verhuurd onroerend goed is vóór de inwerkingtreding van de wet van 10 april 1975 vrijgekomen en wordt sindsdien door de eigenaar betrokken. Volgens de Regering is dat geval met de twee andere gevallen gelijk te stellen omdat de nieuwe verhuring niet de dwang van die wet heeft ondergaan.

Met de woorden "alle overeenkomsten die in 1978 in werking treden" bedoelt de Regering, naar aan de Raad van State is medegedeeld, de overeenkomsten die met een nieuwe verhuurder worden gesloten.

Voor artikel 4 wordt de volgende tekst voorgesteld :

"Artikel 4.-

In 1978 is geen enkele prijsverhoging toegestaan voor de in 1977 ingegane overeenkomsten betreffende een eerste ingenotstelling, en evenmin voor enige in 1978 ingaande overeenkomst met een nieuwe verhuurder.

Met een eerste ingenotstelling wordt gelijkgesteld de ingenotstelling betreffende een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed waarvoor geen ingenotstelling heeft plaatsgehad sedert 1 december 1974".

Artikel 7.

Ter wille van een betere overeenkomst tussen beide versies leze men in de Franse tekst van § 3 :

.../...

"En outre, elles ne peuvent faire obstacle ni au droit des administrations publiques, des établissements d'utilité publique et des associations sans but lucratif qui ont pour objet l'enseignement ou l'hospitalisation...".

Artikel 8.

Het is de Raad van State niet duidelijk waarom de wetten van 30 maart 1976 en 24 december 1976 niet in artikel 8 zijn vermeld.

Derhalve wordt voorgesteld de tekst als volgt te redigeren :

"Artikel 8.-

Elke vordering op grond van de wet van 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen, van hoofdstuk II, afdeling 3, van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen, van afdeling 3 van de wet van 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie, of van deze wet wordt ingeleid ..." (voorts zoals in het ontwerp).

Artikel 9.

Het koninklijk besluit van 2 juli 1973 tot reglementering van het huurstelsel betreffende de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, waarnaar artikel 9 van het ontwerp verwijst, is herhaaldelijk gewijzigd, nu eens bij koninklijke besluiten die voor het

.../...

gehele land gelden, dan weer bij besluiten waarvan de werkings-sfeer tot een van de drie gewesten beperkt is.

In de huidige stand van de reglementering zal het koninklijk besluit van 2 juli 1973 op 30 juni 1978 ophouden van kracht te zijn, krachtens de koninklijke besluiten van 12 augustus, 26 augustus en 3 oktober 1977, die onderscheidenlijk op het Waalse, het Vlaamse en het Brusselse gewest toepassing vinden.

Opdat geen moeilijkheden kunnen ontstaan, wordt voorgesteld artikel 9 als volgt te redigeren :

"Artikel 9.-

Deze wet is niet van toepassing op de huurprijzen van woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting en aan de door haar erkende vennootschappen toebehoren".

Met deze redactie vervalt het bezwaar dat aan het - immers steeds voor wijziging of vervanging vatbare - koninklijk besluit van 2 juli 1973 al was het maar in schijn een sterkere bindende kracht zou worden gegeven dan aan verordeningsbepalingen verbonden is.

Artikel 10.

De tekst zou beter beantwoorden aan de bedoeling die in de memorie van toelichting te kennen is gegeven, indien hij als volgt werd geredigeerd :

"... van de gunstiger contractuele bepalingen die aan de huurder zijn verleend".

.../...

SLOTOPMERKING.

Het wetsontwerp treft geen regeling voor het probleem dat zich voordoet wanneer overeenkomsten geen beding van huurprijschommeling bevatten. Aangezien de prijs niet meer bij elke vernieuwing van de overeenkomst kan worden herzien wegens de wettelijke verlenging, kan men zich afvragen of het niet nodig is een bepaling in te voegen in de aard van artikel 4, § 5, 2°, van de wet van 10 april 1975.

Die bepaling zou in artikel 3 opgenomen en als volgt geredigeerd kunnen worden :

"In geval van wettelijke of contractuele verlenging van de overeenkomst kan de prijs, indien niet bedongen was dat hij zou schommelen, echter worden herzien volgens de formule die bepaald is in artikel 2 van de wet van 10 april 1975. Die herziening kan aan de huurder worden opgelegd door middel van een kennisgeving die hem bij een ter post aangetekende brief wordt gedaan en gevolg heeft vanaf de eerstvolgende prijsvervaldag".

La chambre était composée de

Messieurs : J. MASQUELIN,
de Heren :

H. ROUSSEAU,
Ch. HUBERLANT,

Madame : J. TRUYENS,
Mevrouw :

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

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

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. TRUYENS.

De kamer was samengesteld uit

président,
voorzitter,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

greffier.
griffier.

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

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

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. MASQUELIN.