

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 Président de la Chambre des Représentants, le 20 juillet 1979, d'une demande d'avis sur un projet de loi "relatif aux contrats de louage", et en ayant délibéré dans ses séances des 24 septembre, 26 septembre, 1er octobre, 3 octobre, 8 octobre, et 10 octobre 1979, a donné le 10 octobre 1979 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 20e juli 1979 door de Voorzitter van de Kamer van Volksvertegenwoordigers verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "betreffende de huurovereenkomsten", heeft zich daarover beraden ter vergadering van 24 september, 26 september, 1 oktober, 3 oktober, 8 oktober en 10 oktober 1979, en op 10 oktober 1979 het volgend advies gegeven

OBSERVATION GENERALE.

Le projet de loi initial a été déposé le 30 mai 1978 (Chambre, session 1977-1978, doc. n° 415/1). L'avis du Conseil d'Etat donné le 25 avril 1978 (L. 13.057/2) est annexé au projet.

Ce projet de loi comprenait 20 articles mais 86 articles étaient modifiés, remplacés ou nouvellement insérés dans le Code civil.

Après l'installation des nouvelles Chambres législatives, le projet a été relevé de la caducité. Ensuite, son texte a été entièrement remplacé par un texte nouveau déposé le 22 mai 1979 par voie d'amendement du Gouvernement (Chambre, sess. extr. 1979, doc. n° 120/2).

En tête de son premier avis, le Conseil d'Etat avait, dans une observation générale, attiré l'attention sur les principes qui sont à la base de la matière des contrats dans le Code civil :

"... en matière contractuelle, la très grande majorité des dispositions légales appartient à la catégorie des lois supplétives de volonté. La loi n'est appelée à intervenir qu'à défaut de volonté formellement exprimée par les parties, en cas de silence ou de carence des volontés particulières".

La tendance actuelle est au contraire d'établir des dispositions impératives qui réduisent la liberté des parties de contracter. Ainsi en a-t-il été du bail commercial, puis du bail à ferme. Ainsi en est-il, à présent du bail d'habitation ou de logement.

.../...

Toutefois, alors que les clauses prohibées en matière de bail à ferme ou de bail commercial ont été frappées de nullités considérées comme relatives, le problème du caractère absolu de la nullité est posé à l'égard des clauses dérogatoires aux dispositions en projet, qui concernent le bail d'une habitation ou d'un logement.

Dans l'état actuel du droit, ce sont les conventions particulières contraires aux lois d'ordre public ou aux bonnes moeurs qui sont frappées de nullité absolue (article 6 du Code civil).

Selon la Cour de cassation, "n'est d'ordre public que la loi qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité, ou qui fixe, dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société" (Cass., 15 mars 1968, Pas., I, 884; voir aussi Cass., 9 décembre 1948, Pas. 699).

Il n'en résulte cependant pas que certains intérêts privés, considérés comme particulièrement respectables, ne font pas l'objet d'une protection spéciale. Ainsi l'article 14 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, qui organise le renouvellement du bail au profit du preneur, n'a pas ce caractère d'ordre public, car il ne protège que des intérêts privés. Il a toutefois un caractère impératif de sorte que les conventions dérogatoires ne sont pas autorisées (même arrêt).

Au sujet de l'interdiction de mettre la contribution nationale de crise à charge du locataire, disposition insérée dans une loi d'impôt, la Cour de cassation a également relevé que cette disposition ne réglait qu'une des conditions des baux d'immeubles et qu'elle était simplement impérative. Dans ses conclusions, le procureur général Hoyoit de Termicourt disait à ce sujet : "Elle (la loi) est impérative, puisqu'elle exclut toute convention contraire; toutefois, elle ne protège pas

un intérêt public; l'intérêt auquel elle assure protection n'est point l'intérêt général, mais un intérêt privé, celui du preneur que le législateur veut garantir contre toute contrainte. Il ne s'agit donc ni d'une disposition d'ordre public, ni d'une disposition commandée par les bonnes moeurs" (Cass., 6 décembre 1956, Pas. 1957, I, 361).

Il est également admis que la législation relative au contrat de louage de services, dans la mesure notamment où elle protège les ouvriers ou les employés, est impérative mais non d'ordre public (Cass. 15 février 1973, J.T.T. 1973, p. 260; Cour trav. Bruxelles, 1er juin 1971, J.T.T. 1972, p. 25).

La protection des incapables importe assurément à l'intérêt général et cependant le droit d'invoquer la nullité n'en est pas moins réservé à l'incapable, une fois qu'il a acquis ou recouvré sa pleine capacité. Le caractère relatif d'une nullité implique que celle-ci ne pourra être invoquée à contre-temps, contre les intérêts qu'elle est censée défendre. L'octroi d'une façon inconsidérée de l'action en nullité peut entraîner des dangers pour le protégé (G. Couturier, La confirmation des actes nuls, Pichon, Paris, 1972, pp. 248 et suivantes).

L'essentiel de la distinction entre nullité absolue et nullité relative tient au fait que toute personne est recevable à attaquer les premières, pourvu qu'un intérêt légitime justifie son intervention, tandis que pour les secondes l'action est réservée à celui ou à ceux dont la règle violée protège spécialement l'intérêt. Mais l'intensité de la sanction est identique, que la nullité soit relative ou absolue : l'inefficacité de l'acte est, en principe, totale à l'égard de tous. Aussi est-il préférable de dire que, conformément au but poursuivi, la sanction est au service des mêmes intérêts que la règle sanctionnée et que le droit d'en réclamer l'application doit être reconnu à ceux auxquels il est nécessaire de l'accorder

.../...

pour garantir efficacement ces intérêts (RENARD et VIEUJEAN, Nullité, inexistance et annulabilité en droit civil belge, Annales Fac. Droit Liège, 1962", p. 269; voir aussi la note de M. le Procureur général GANSHOF VAN DER MEERSCH sous Cass. 25 juin 1971, Pas. 1028).

En accordant à son co contractant, voire à des tiers, l'action en nullité, en prescrivant même la constatation de la nullité par le juge, on risque d'aboutir à des annulations que le protégé ne désire pas car elles risquent de nuire à ses intérêts.

C'est le propre d'une nullité relative que de laisser à la personne protégée seule, le droit d'invoquer la nullité, chaque fois qu'elle l'estimera nécessaire ou simplement utile. Au contraire, une nullité absolue, fût-elle, comme il en est question dans certains articles du projet, limitée à la mesure du profit qu'en pourrait retirer le preneur, ne laissera pas ce dernier seul juge de ses intérêts puisque tout intéressé, le bailleur même ainsi que le juge, pourraient déduire eux-mêmes de l'absence de profit dans le chef du preneur la nullité de la clause.

+

+

+

Au caractère de la nullité est liée la solution du problème de la confirmation de la clause frappée de nullité.

.../...

Le propre des clauses frappées de nullité relative est de pouvoir faire l'objet d'une confirmation, celle-ci s'analysant comme un acte unilatéral en vertu duquel on renonce au droit de demander la nullité d'un acte irrégulier. Elle ne peut intervenir qu'en connaissance de cause, c'est-à-dire avec la connaissance précise et certaine du vice à purger (Cass. 20 décembre 1978, J.T. 1979, p. 482; DE PAGE, tome II, 2e édition, n° 796).

Le droit à confirmation, étant une application de l'autonomie de la volonté, comporte la même restriction que le principe dont il procède : la volonté de l'individu reste impuissante lorsqu'elle tendrait à porter atteinte à l'ordre public (Rép. prat. droit belge, V° Nullité, n° 479, citant JAPIOT, Des nullités en matière d'actes juridiques, thèse, Dijon, 1909).

Or, les nécessités de l'ordre public ne sont pas forcément intangibles : "Toutes les nullités, après avoir été d'ordre public au sens de l'article 6, sont susceptibles de perdre plus ou moins ce caractère et de tolérer des confirmations" (Rép. prat. V° cit., n° 484 citant JAPIOT, p. 749).

Le moment où les conséquences de l'acte peuvent être pesées librement et sciemment est capital : "Si les conséquences de l'acte doivent se produire éventuellement et à une date lointaine, la partie aurait pu, en les acceptant d'avance, n'en point sentir assez la gravité; ce danger n'existera plus lorsqu'on se trouvera à la date où la conséquence va immédiatement et irrévocablement se produire" (Rép. prat., V° cit. n° 490 citant JAPIOT, p. 752).

.../...

A ce moment donc et non auparavant, ainsi que postérieurement à l'échéance de la clause frappée de nullité, les parties ont la possibilité de confirmer leur accord, lorsque la nullité n'a d'autre but que de protéger des intérêts privés.

Enfin, la confirmation est souvent nécessaire à la validité d'un arrangement transactionnel en fin de bail. Souvent, en effet, les parties à un contrat de bail conviennent de régler par compensation et moyennant une soulte forfaitaire, les réclamations ou revendications qu'elles ont l'une vis à vis de l'autre : départ sans préavis, dégâts locatifs contre indemnité pour trouble de jouissance, reprise d'aménagements faits par le locataire. Cette façon de procéder permet souvent d'épargner les frais d'un état des lieux de sortie; elle évite des procès.

Si les nullités prévues par le projet n'étaient que relatives, pareilles transactions pourraient être conclues. Mais, en présence d'une nullité absolue, elles n'auront aucune valeur. Le juge devra d'office les rejeter et leur annulation pourra être demandée pendant trente ans par tout intéressé, et donc notamment par les héritiers ou les créanciers des signataires.

+

+

+

.../...

Le projet distingue les dispositions contractuelles nulles de celles qui seraient nulles de plein droit. Cette distinction, en tant qu'elle aurait pour effet que le juge devrait "décréter" la nullité des premières tandis qu'il se bornerait à "constater" la nullité des secondes, apparaît sans utilité pratique (DE PAGE, tome I, troisième édition, n° 96, 3°).

Ainsi que le rapport en convient (p. 14), le juge doit en effet intervenir dans l'un ou l'autre cas pour prononcer la nullité (DE PAGE, tome II, n° 781; RENARD et VIEUJEAN, op. cit. p. 263).

En conclusion, la qualification de "nullité de plein droit" donnée à certaines nullités prévues par le projet paraît à la fois inadéquate et dénuée d'intérêt par rapport au but poursuivi.

OBSERVATION PARTICULIERE.

Il y a lieu de remplacer les mots "le début du bail" par "l'entrée en vigueur du bail" partout où ces mots sont utilisés.

.../...

EXAMEN DU TEXTE.Article 1er (article 1711 du Code civil).

L'article 1711 en projet donne les définitions d'une série d'espèces de baux.

A. La plupart des espèces de baux énumérées consistent en des louages de choses. Mais certaines des dispositions en projet concernent le louage d'ouvrage. Il serait, dès lors, plus logique d'insérer ces dernières dispositions dans l'article 1710. Telle est la méthode qu'à la suite d'une suggestion faite par le Conseil d'Etat, le Gouvernement avait suivie pour le projet de loi déposé le 30 mai 1978 (Chambre 1977-1978, doc. n° 415/1).

B. L'article 1711 en projet introduit des notions nouvelles, notamment celles de "bail immobilier" et de "bail d'habitation".

Il importe d'observer que, selon le texte en projet, le "bail d'habitation" ne consiste pas seulement, dans le "louage des biens immeubles et leurs dépendances, meublés ou non, destinés au logement", il peut, également, consister dans le seul "louage des biens meubles qui garnissent un logement".

En revanche, les locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial continueront à être soumis aux règles qui s'appliquent aux baux commerciaux. (Voir article 4, 1°, de la loi du 30 avril 1951 formant la section IIbis du chapitre II, du titre VIII relatif au contrat de louage). Pour éviter toute discussion sur la portée des règles formant la section II du chapitre II, la définition du bail d'habitation devrait être complétée par les mots : "à l'excep-

.../...

tion du louage des locaux destinés à l'habitation qui font partie d'un ensemble contenant l'établissement commercial auquel le chapitre II, section IIbis, du présent titre est applicable".

Un problème analogue peut se poser lorsqu'un bail, qui doit être reconnu comme indivisible, concerne à la fois des locaux affectés à une utilisation professionnelle, non commerciale au sens de la loi du 30 avril 1951, et des locaux d'habitation réunis en un seul immeuble ou dans une seule partie d'immeuble.

Un tel bail sera-t-il un bail de bâtiment ou un bail d'habitation ? Une solution possible serait de faire jouer le caractère principal de l'affectation. Si cette solution rencontrait l'intention de la Commission, l'adverbe "principalement" pourrait être introduit dans le texte.

C. L'article 1711 en projet donne une définition du bail commercial en répétant les termes employés par l'article 1er de la section IIbis. Il serait plus simple de faire un renvoi à cet article.

Au contraire, ce même article 1711 en projet se borne à définir le bail à ferme comme le "louage des héritages ruraux". Il serait plus sûr de faire un renvoi à l'article 1er de la section III, lequel énonce une définition beaucoup plus précise du bail à ferme.

Compte tenu des observations qui précèdent, l'article 1er du projet pourrait être rédigé comme suit :

.../...

"Article 1er.-

§ 1er. L'article 1710 du Code civil est complété par la disposition suivante :

"Les devis, marchés ou prix faits pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage d'ouvrage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage est fait".

§ 2. L'article 1711 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

"Article 1711. Le louage des choses se subdivise en plusieurs espèces particulières.

On appelle :

1° bail immobilier, le louage des biens immeubles en général;

2° bail d'habitation :

- a. le louage des biens immeubles et de leurs dépendances, meublés ou non, destinés au logement, à l'exception des locaux destinés (principalement) à l'habitation qui font partie d'un ensemble contenant l'établissement commercial, auquel le chapitre II, section IIbis, du présent titre est applicable;
- b. le louage des biens meubles qui garnissent un logement visé au a.

3° bail commercial, le bail défini à l'article 1er de

.../...

la section IIbis du chapitre II du présent titre;

4° bail à ferme, le bail défini à l'article 1er de la section III du chapitre II du présent titre;

5° bail de bâtiments, le louage d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, à l'exception de ceux qui font l'objet de baux d'habitation, de baux commerciaux ou de baux à ferme;

6° bail à cheptel, le louage d'animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie".

Article 2.

Dans un souci de concordance avec le texte néerlandais et avec la suite du texte français, il y a lieu d'écrire "section I" et non "section Ière".

L'observation vaut également pour les articles 4 et 5.

.../...

Article 3.(article 1728bis du Code civil)

1. L'article 1728bis en projet correspond à l'article 1730 du projet initial (Chambre, session 1977-1978, doc. n° 415/1.).

Le nouveau texte contient une innovation. Il prévoit que "le loyer est en principe immuable sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi". Seule est permise l'adaptation à l'évolution des prix à la consommation.

Toutefois le texte ne précise pas si cette immutabilité est perpétuelle et s'attache au bien ou si elle est prévue pour la durée du bail en cours, éventuellement prorogé par un nouvel accord des parties. Lors de la discussion en Commission à l'occasion de la suppression du paragraphe 2 de l'article 1728bis initial (Chambre, sess. 1979, doc. n° 120/2, p. 4) qui prévoyait le cas de la cession et de la prorogation du bail, il a été dit ce qui suit :

"En cas de cession ou de prorogation d'un contrat existant, ce contrat est cédé ou prorogé tel quel. Une modification n'est donc pas à craindre. Au cas où un préavis a été reçu ou que le bien a été loué à quelqu'un d'autre à de meilleures conditions, par exemple après 9 ans, il s'agit, en effet, d'un contrat nouveau" (Chambre, sess. extr. 1979, doc. n° 120/14 - ci-après dénommé simplement "rapport"- p. 17).

.../...

L'immutabilité du loyer n'est donc légalement imposée que pendant le temps du bail. Il conviendrait dès lors d'écrire la première phrase du paragraphe 1er de l'article 1728bis ainsi qu'il suit :

"Le loyer est immuable pendant la durée du bail, sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi".

Encore faut-il observer que les mots "par la loi" n'ont pas le sens étendu que la Commission leur a prêté (rapport p. 9). Il ne peut être dérogé valablement à l'immutabilité que par le législateur ou, tout au moins, en vertu d'une habilitation formelle donnée par celui-ci au pouvoir exécutif.

+

Les mots "en principe" qui figurent dans le texte adopté par la Commission font double emploi avec les mots "sauf les exceptions prévues ou autorisées par la loi". Il n'y a donc pas lieu de les maintenir.

+

On lit en pages 6 et 7 du rapport : "La Commission est d'accord pour admettre que les mots "la date de début du bail" figurant dans l'amendement de M. Defraigne doivent être compris comme signifiant : "la date à laquelle les obligations des parties entrent en vigueur et à partir de laquelle chaque partie peut en exiger l'exécution".

.../...

Il serait, dès lors, plus exact et plus simple de remplacer, à l'alinéa 2, les mots "au jour anniversaire de la date du début du bail" par les mots "au jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail".

+

L'alinéa 4 serait mieux rédigé comme suit:

"Le loyer de base est le loyer qui a été convenu, à l'exclusion de tous les frais et charges quelconques expressément imposés au locataire par le bail".

2. L'insertion de l'article 1728bis en projet, sous la section première du chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil, intitulée "Des règles communes aux baux immobiliers", pourrait laisser supposer que son application est générale à tous les baux de cette nature, sauf aux baux à terme exclus par le paragraphe 4 du texte en projet. Toutefois, si le paragraphe 1er de l'article 1728bis en projet énonce le principe de l'immutabilité du loyer, il en écarte les exceptions prévues ou autorisées par la loi. Il résulte du rapport de la Commission (rapport p. 8) que les baux commerciaux et ceux des habitations sociales entrent dans les exceptions visées par le paragraphe 1er, alinéa 1er de l'article 1728bis en projet.

Dès lors, la faculté de révision prévue par l'article 6 de la loi du 30 avril 1951 n'est pas remise en question par la disposition nouvelle. En outre, les loyers commerciaux fixés en tout ou en partie par référence à une participation dans le bénéfice de l'exploitant, pourront continuer à être calculés sur cette base. Il semble que, par voie de conséquence, les restrictions formulées par le paragraphe 1er ainsi que par les paragraphes

.../...

2 et 3 ne seraient pas davantage d'application aux baux commerciaux. En effet, les règles d'adaptation qu'ils comportent ne font que tracer des limites au principe de l'immutabilité du loyer. Si telle est bien la pensée de la Commission, il serait plus clair de l'exprimer au paragraphe 4 qui serait rédigé comme suit :

"§ 4. Les paragraphes 1, 2 et 3 ne s'appliquent ni aux baux à ferme ni aux baux commerciaux".

Le rapport ne s'explique pas sur les motifs pour lesquels l'exception prévue en faveur des baux commerciaux n'a pas été étendue aux baux d'usines et d'entrepôts ou, d'une manière plus générale, aux baux de locaux professionnels. Enfin, si les loyers des habitations sociales sont destinés à échapper à la règle de l'immutabilité, ce régime ne pourra effectivement prévaloir que jusqu'au 31 décembre 1980 puisqu'à partir du 1er janvier 1981, les dispositions de la future loi, qui seraient plus favorables au preneur occupant une habitation sociale, lui seront applicables (article 31 du projet). Le régime de l'immutabilité étant plus avantageux pour le preneur que le régime de droit commun, celui-ci ne s'appliquera dès lors, à partir de ce moment, que si le preneur accepte de le subir.

.../...

3. Suivant le dernier alinéa du paragraphe 1er, "l'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui du début du bail".

Par cette formule, la Commission revient à un mode de calcul de l'indexation à propos duquel le Conseil d'Etat avait, dans son avis du 25 avril 1978, formulé les observations suivantes :

"Le calcul de l'indexation se fonde sur le prix qui a été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail mais ce prix convenu est supposé correspondre à l'indice "du mois qui précède celui où le locataire est mis en jouissance de la chose louée". Il n'y a donc pas concomitance. Un long délai peut séparer la conclusion d'un bail de son entrée en vigueur surtout en présence de l'article 1768, § 2, (disposition correspondant à l'article 1758 actuellement en projet) proposé, qui impose au propriétaire un préavis de six mois pour mettre fin au bail précédent.

Ainsi, si les parties ont l'intention de louer au même prix que précédemment, elles devront supputer les variations de l'indice des prix à la consommation pendant le temps restant à courir du bail précédent, lequel temps peut dépasser six mois si l'on veut disposer du délai nécessaire pour donner le préavis de congé au locataire sortant.

.../...

S'il était permis aux parties de pouvoir se référer au dernier indice publié, donc connu, au moment de la conclusion du contrat de bail, on éviterait que les parties déterminent un prix qui pourrait être surfait en raison d'une erreur d'appréciation sur les mouvements futurs de l'index.

Une autre méthode pour arriver au juste prix consisterait à prévoir dans le contrat un prix à déterminer en fonction de plusieurs éléments parmi lesquels interviendrait l'indice de départ. Il suffit, en effet, pour la validité de la convention de bail que le prix soit déterminable tout comme le serait un prix de vente, sans devoir être déterminé au moment de la signature du contrat.

Dans l'exposé des motifs du projet initial, le Gouvernement déclare se baser, pour les rajustements du prix des baux, sur les dispositions de la loi du 10 avril 1975. Dans l'article 2 de cette loi, l'indice de départ est "l'indice du mois qui précède celui où la variation a été convenue". C'était donc le dernier indice publié au moment où les parties se mettaient d'accord sur le prix, qui était retenu, ce qui évitait toute difficulté" (Chambre, session 1977-1978, doc. n° 415/1, p. 33).

Le Gouvernement s'est rallié à cette observation en prévoyant à l'article 1730, § 1er, alinéa 5 :

"L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui où le contrat a été conclu" (même doc. parl. p. 49).

.../...

Ce même texte a encore été repris par le Gouvernement dans son amendement du 22 mai 1979 (n° 120-2). Ce texte doit être maintenu si l'on veut réaliser l'égalité du régime d'indexation des loyers entre les baux conclus longtemps avant leur prise de cours effective et ceux qui sont conclus au moment de l'entrée en vigueur du bail.

+

Suivant le paragraphe 2, l'adaptation "n'a aucun effet rétroactif sauf pour le trimestre de la demande".

Il ressort des explications qui figurent aux pages 17 et 18 du rapport que, dans l'intention de la Commission, cette phrase signifie que la demande pourra, tout au plus, être réputée avoir été faite trois mois avant cette date.

Cette intention serait exprimée de manière plus précise dans les termes suivants :

"§ 2. L'adaptation est facultative; elle ne s'opère qu'après que la partie intéressée en aura fait la demande; l'effet rétroactif de cette demande ne peut excéder trois mois".

4. A l'article 1728bis proposé, la finale du paragraphe 2 serait plus précise ainsi qu'il suit :

"... sauf pour le trimestre précédant la demande".

Articles 6 et 7 (articles 1730 et 1731
du Code civil).

L'article 1731 du Code civil précisait que si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi ou décrit, le preneur est présumé avoir reçu le bien loué en bon état de réparations locatives et doit le rendre tel, sauf la preuve contraire.

.../...

Ce principe a cependant été contesté dans la mesure où fréquemment sa mise en oeuvre pouvait avantager le bailleur et surprendre le preneur qui en ignorait l'existence et la portée.

C'est ainsi que la loi du 7 novembre 1973 (Moniteur belge 21.12.1973) a modifié le texte originel en renversant la présomption ancienne. En ce qui concerne les baux ayant pris cours après le 31 décembre 1973, le preneur est présumé avoir reçu les lieux loués dans le même état que celui où ils se trouvent à la fin du bail. Le bailleur peut cependant fournir la preuve contraire par toutes voies de droit.

Le texte en projet apporte deux modifications au régime institué par la loi du 7 novembre 1973. Désormais, la présomption jouera non seulement lorsque les parties n'ont pas établi un état des lieux, mais également lorsque l'état des lieux n'aura pas été détaillé. En outre, la preuve contraire n'étant plus admise au profit du bailleur, la présomption qui joue en faveur du preneur en l'absence d'état des lieux détaillé devient irréfragable. Cette dernière conséquence est présentée dans le rapport (p. 30) comme "assez logique puisque le propriétaire a également l'occasion d'obliger le preneur à dresser un état des lieux".

Rapproché de l'exigence que l'état des lieux soit détaillé pour être valable, le refus au bailleur de tout autre mode de preuve contraire à la présomption légale, pose un problème de principe au point de vue des droits de la défense.

.../...

Il est admis que le renversement de la présomption, soit sous le régime du Code civil, soit sous le régime nouveau de l'article 1731 du Code civil, était une tâche difficile. Ajouter à la présomption le refus de la preuve contraire par toutes voies de droit, dans le cas où elle est matériellement susceptible d'être administrée, revient à priver un citoyen de l'exercice de son droit sans que la justification du caractère absolu de ce refus soit en proportion avec ce que l'on veut légitimement protéger.

D'après les règles en vigueur, la preuve contraire de la présomption peut résulter notamment d'un aveu, d'une audition de témoins, des énonciations d'un rapport d'expertise, de la délation d'un serment ou de la production de documents probants.

Si la présomption devient irréfragable, le locataire sera tenu pour indemne de ses fautes, même dans les cas où il les aurait avouées, où il aurait refusé de prêter serment qu'il n'a pas commis de dégradation, où un expert en aurait reconnu l'existence et l'imputabilité, où des témoins auraient accepté de déposer sous serment que le locataire en est bien l'auteur, où lorsque des pièces auraient établi les frais accomplis par le bailleur pour remettre les lieux en état avant ou pendant le bail. Les abus auxquels la rigueur de cette présomption risque de donner lieu auraient des conséquences d'autant plus graves, surtout pour des propriétaires de condition modeste, que le projet tend à donner une longue durée aux baux d'habitation.

Le paragraphe 3 de l'article 1731 en projet évoque l'hypothèse où des modifications importantes ont été apportées à la chose louée après l'état des lieux. Le texte prévoit que, dans ce cas, chacune des parties peut exiger de l'autre un avenant complétant l'état des lieux initial. Il serait plus logique d'insérer le paragraphe 3 de l'article 7 après le paragraphe 1er de l'article 6. Ainsi l'article 1730 nouveau

.../...

se bornerait à régler l'établissement de l'état des lieux et l'article 1731 nouveau déduirait les conséquences légales de l'existence ou de l'absence d'état des lieux.

Article 11 (article 1752bis du Code civil).

L'article 1752bis en projet concerne la garantie que le bailleur exige souvent du locataire pour assurer l'exécution des obligations de ce dernier.

A. Le rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre des Représentants paraît indiquer que la garantie peut être constituée sous des formes autres que le dépôt d'une somme d'argent, par exemple, par la constitution d'un gage ou par la présentation d'une caution; le rapport précise d'ailleurs que les dispositions énoncées dans l'article 1752bis ne seront applicables que dans le premier cas, c'est-à-dire celui où la garantie est constituée par une somme d'argent. En faveur de cette interprétation, on peut invoquer les passages suivants du rapport : "... Un gage consistant en la remise d'un objet de valeur est cependant toujours possible parallèlement selon le droit commun, mais il ne fait pas l'objet de la présente disposition ..."; "la Commission est également d'avis qu'une garantie bancaire n'est pas contraire à la disposition qui précise que la garantie est productive d'intérêts". (rapport, p. 36 et p. 37). Si l'intention de la Commission était bien celle qui vient d'être indiquée, il conviendrait de compléter l'article 1752bis en projet en vue de délimiter de manière exacte son champs d'application : à cet effet, il y aurait lieu de faire commencer l'article par les mots : "Si le locataire donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, elle ne peut être supérieure à ...".

B. Dans l'avis qu'il a donné sur le projet de loi relatif aux contrats de louage dont il avait été saisi le 10 mars 1978, le Conseil d'Etat a relevé que le dépôt d'espèces ou de titres effectué selon la clause de "compte bloqué" "concerne uniquement les relations entre le déposant et le banquier, qui ne peut restituer sans l'accord commun du déposant et du tiers". Le Conseil ajoutait que ladite clause "n'empêche pas un créancier du déposant de saisir-arrêter les sommes ou valeurs déposées et elle ne confère pas au bailleur le droit d'être payé avant ce créancier". Le Conseil d'Etat observait en conclusion que seule une garantie remise à titre de gage permettrait d'atteindre ces résultats (Chambre sess. 1977-1978, doc. n° 415/1, p. 38).

En vertu de leur nature même, les sommes d'argent et toutes les choses fongibles échappent nécessairement à plusieurs dispositions fondamentales régissant le contrat de gage. La remise de telles choses fongibles à titre de garantie est soumise à des règles particulières (1).

Dès lors pour assurer l'efficacité de la garantie consistant en une somme d'argent, il y a lieu de compléter l'article par une disposition conférant de manière expresse un privilège au bailleur.

Cette disposition pourrait s'inspirer de l'article 33 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail, loi que la commission a, d'ailleurs, eue plusieurs fois en vue au cours de ses délibérations.

.../...

— — — — —
(1) Voir, par exemple, H. DE PAGE, "Traité élémentaire de droit civil", tome VI, Bruxelles, Bruylant, 1953, "n° 1035, Du gage portant sur une somme d'argent, ou sur des choses fongibles non individualisées";

R. DEKKERS, "Précis de droit civil belge", Tome II, Bruxelles Bruylant, 1955, n°s 1415-1416.

Comp. VAN RYN et HEENEN, "Principes de droit commercial", 1963, Tome IV, n°s 2616 et 2617 - "Répertoire pratique du droit belge - compl.", Tome V, v° cautionnement, n° 2.

C) Venant immédiatement après l'article 1752, la disposition nouvelle risque de prêter à confusion en laissant supposer que la garantie qu'elle vise peut sublever le locataire de l'obligation que l'article 1752 met à sa charge.

Telle n'étant certainement pas l'intention de la Commission (rapport p. 37), le texte devrait écarter l'équivoque de manière plus précise.

D) La nullité prévue par le paragraphe 2 de l'article 1752bis en projet frappe indistinctement les dispositions contractuelles contraires aux trois alinéas du paragraphe 1er, alors que cette sanction ne paraît adéquate qu'à égard des infractions à l'alinéa 3.

Compte tenu des observations qui précèdent, l'article 1752bis en projet pourrait être rédigé comme suit :

"Article 1752bis. § 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752, le locataire donne, pour assurer le respect de ses obligations, une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut, en aucun cas, dépasser le montant du loyer de base dû pour trois mois. A défaut de clause constatée par écrit, la somme ne peut dépasser le montant du loyer de base dû pour un mois.

Toutefois, à l'expiration de chaque période de trois ans, la garantie peut être adaptée au montant du loyer dû à ce moment.

La somme d'argent constituant la garantie doit être déposée, selon les modalités fixées par le Roi, soit à une institution publique de crédit, soit à une banque ou à une caisse d'épargne privée. Les intérêts sont acquis au locataire.

Par le seul fait du dépôt, le bailleur acquiert privilège sur la somme pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire.

"§ 2. Si la garantie prévue au paragraphe 1er dépasse trois mois du loyer de base éventuellement adapté, elle sera réduite à ce montant.

.../...

Les dispositions contractuelles contraires au paragraphe 1er, alinéa 3, sont nulles".

Article 12 (article 1756bis du Code civil).

Cet article prévoit que le précompte immobilier ne peut être mis à charge des locataires.

Selon un des membres de la Commission, la justification de cette disposition résiderait dans le fait que le précompte immobilier "fait partie des impôts du propriétaire".

Cette affirmation n'est exacte que dans la mesure où le précompte immobilier est versé à l'Etat au titre d'acompte sur l'impôt frappant les revenus du propriétaire. Alors que les précomptes mobiliers et professionnels sont de vrais acomptes, entièrement imputables sur l'impôt dû à l'Etat, le précompte immobilier ne constitue un "précompte" que pour une partie de son montant.

En effet, les autorités subordonnées, provinces et communes, sont autorisées à greffer sur le précompte dû à l'Etat, un impôt provincial et un impôt communal sous forme de centimes additionnels. Grâce à ces ressources, les provinces et communes sont à même d'assurer à leurs habitants des services divers.

Ces impôts régionaux et locaux ne constituent pas un impôt sur le revenu du propriétaire, ni la contrepartie de services qui lui sont rendus, spécialement lorsque le propriétaire habite une autre province.

Selon l'article 188, alinéa 1er, du Code des impôts sur les revenus, modifié par la loi du 19 juillet 1979 (Moniteur belge 22 août 1979), le précompte immobilier n'est imputable sur l'impôt global frappant les revenus du propriétaire qu'à concurrence de 12,5 p.c. du revenu cadastral.

.../...

A s'en tenir à la justification mentionnée plus haut, devrait dès lors être seule visée dans le nouvel article 1756bis, la partie du précompte immobilier qui est imputable comme acompte sur l'impôt sur le revenu. Raisonner autrement aboutirait d'ailleurs à taxer plus lourdement les revenus de la propriété immobilière que ceux de la propriété mobilière alors que, depuis la réforme de 1962, notre système fiscal a eu pour but, en globalisant tous les revenus, d'appliquer à ceux-ci un régime uniforme de taxation.

En supposant que l'impôt foncier se situe en 1980 aux alentours de 30 p.c. du revenu cadastral (ce qui est dans les prévisions), la surcharge d'impôt atteindrait 17,5 p.c. de ce revenu.

Il n'apparaît pas que cet effet ait été voulu par la Commission. Si cette interprétation était la bonne, l'intention de la Commission serait mieux traduite par le texte suivant :

"§ 1er. Dans la mesure où il est imputable sur les impôts sur les revenus, dus par le propriétaire, le précompte immobilier relatif aux immeubles d'habitation ne peut être mis à charge des locataires".

Article 14.

L'article 1758 en projet tend à introduire dans la législation le principe d'un droit à l'habitation ou au logement (woonrecht) (déclaration du Ministre de la Justice, rapport, p. 42). Son texte, qui a été longuement discuté et plusieurs fois amendé, vise à réaliser un difficile compromis entre les exigences en partie contradictoires du droit ainsi reconnu et du droit de propriété.

.../...

Il n'appartient évidemment pas au Conseil d'Etat d'émettre un avis sur les choix qui sont à la base des différents éléments de ce compromis. Il lui incombe en revanche d'indiquer aux Chambres législatives les difficultés de principe ou d'application auxquelles le texte adopté par la commission risque de donner lieu.

1. Le paragraphe 1er, alinéa 1er, fixe à un minimum de neuf années "la durée du bail d'un logement non meublé qui constitue la résidence principale du preneur".

Suivant le paragraphe 8, "constitue la résidence principale du preneur celle à laquelle il est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers dans les trois mois du début du bail".

A prendre à la lettre ces deux dispositions, il faudrait déduire de leur combinaison que le preneur pourrait, postérieurement à l'entrée en vigueur du bail, modifier unilatéralement la durée d'un bail de moins de neuf ans, convenu pour sa résidence secondaire, en transformant celle-ci en résidence principale par une simple déclaration au service de la population, pourvu qu'elle soit faite dans les trois mois.

Sans doute le projet n'abroge-t-il pas l'article 1728 du Code civil aux termes duquel le preneur a notamment l'obligation "d'user de la chose louée ... suivant la destination qui lui a été donnée par le bail", mais on peut douter qu'il y ait dans l'hypothèse envisagée un changement de destination au sens de cette disposition, puisque le bien reste affecté à un usage d'habitation.

Il n'apparaît cependant pas que l'intention de la Commission ait été de déroger à l'article 1134 du Code civil. On lit en effet dans le rapport (p. 52) :

.../...

"En ce qui concerne la modification de la nature du bail du fait d'une deuxième inscription aux registres de la population, le Ministre confirme que la nature du bail et la protection qui y est attachée sont déterminées au moment de la passation de ce dernier. Le Ministre cite un exemple à ce sujet : quelqu'un a sa résidence principale à Bruxelles et une résidence secondaire à Gand. Le bail de la résidence bruxelloise est protégé, alors que le bail relatif à la résidence gantoise ne l'est pas; cette situation est due au fait que la nature du contrat ne peut être modifiée".

La rédaction du paragraphe 8 en projet résulte d'une proposition de M. DEFRAIGNE qui visait simplement à ce que le texte couvre le cas le plus fréquent : celui où le transfert de la résidence principale n'est déclaré que lorsque le preneur est déjà dans les lieux (rapport, p. 53).

En outre, le paragraphe 8 ne figure pas parmi les dispositions auxquelles il ne peut être dérogé par le bail, de sorte qu'on pourrait soutenir que le preneur resterait lié par la clause contractuelle d'affectation des lieux loués à sa résidence secondaire et qu'il ne pourrait donc modifier unilatéralement cette affectation.

Il serait cependant préférable, pour lever tout doute à ce sujet, de rédiger le paragraphe 8 comme suit, sous le bénéfice de l'observation qui sera faite ci-dessous (n° 2) :

"Faute d'avoir été constatée dans le bail, l'affectation des lieux loués à la résidence principale ou à la résidence secondaire du preneur est établie par l'inscription de celui-ci, à ce titre, au registre de la population ou au registre des étrangers, dans les trois mois de l'entrée en vigueur du bail".

.../...

2. Les mots "à ce titre" ont été ajoutés pour la raison suivante au paragraphe 8 proposé :

L'article 4, alinéa 1er, de l'arrêté royal du 1er avril 1960 réglant la tenue des registres de population prévoit que les personnes qui résident alternativement dans plusieurs communes sont inscrites au registre de chacune des localités où elles résident. Suivant l'alinéa 2 du même article, ces personnes sont toutefois considérées comme ayant une résidence principale dans la commune où elles ont déclaré avoir cette résidence ou, à défaut de déclaration sur ce point, dans celle qui est la plus peuplée.

C'est évidemment cette résidence principale qu'il y a lieu de retenir pour l'application du paragraphe 8, mais il est souhaitable que le texte le précise expressément.

3. Suivant le paragraphe 9, "les dispositions contractuelles contraires aux paragraphes 1er à 7 sont nulles de plein droit, sauf si elles profitent au preneur".

Subsidiairement à l'observation générale qu'appelle le recours à la sanction de la nullité de plein droit, les conditions de la levée de cette sanction dans le cas où la disposition contractuelle contraire aux paragraphes 1er à 7 profite au preneur, n'apparaissent pas clairement.

A quel moment faut-il se placer pour apprécier si une disposition contractuelle profite au preneur ? Par exemple un travailleur étranger prend en location un logement pour la durée de son engagement en Belgique. Il est de son intérêt évident de ne pas être tenu à payer un loyer après la fin de cet engagement. Mais il se peut que celui-ci soit prolongé,

.../...

auquel cas l'intérêt du locataire serait que la durée du bail le soit aussi. Ni le texte du projet, ni le rapport ne donnent d'indication expresse sur ce qui devrait être décidé dans une telle hypothèse. Il faut donc supposer que la Commission n'a pas entendu déroger au principe de la convention-loi (article 1134 du Code civil) et que la clause contractuelle qui, au moment de la signature du contrat, est profitable au preneur, mais qui cesse de l'être en cours d'exécution, n'en devient pas nulle pour autant.

4. La durée du bail s'applique aux sous-locations sans que celles-ci puissent être conclues pour une durée excédant le cours du bail principal (§ 1er).

Toutefois, le preneur peut mettre fin au bail en cours à l'expiration de chaque année, moyennant un préavis de trois mois (§ 2).

Il semble ressortir du rapprochement de ces deux dispositions que la commission n'a pas entendu accorder au "droit à l'habitation" du sous-locataire, une protection comparable à celle dont le locataire principal bénéficie. On peut en voir la confirmation dans le fait que le paragraphe 7 n'envisage pas le cas où le préavis serait donné par le locataire principal et non par le bailleur principal, puisqu'il ne mentionne que la "réception" et non l'envoi du préavis comme point de départ du délai dans lequel ce préavis doit être notifié en copie au sous-locataire par le locataire principal. Certes, en matière de baux d'habitation, les raisons de protéger la situation du sous-locataire sont moins impérieuses qu'en matière de baux commerciaux, de sorte qu'une transposition du système organisé par l'article 11 de la loi du 30 avril 1951 se justifierait mal. Cependant, les situations de sous-locations étant nombreuses dans la pratique et le sous-locataire ignorant parfois si son bailleur est propriétaire ou seulement locataire principal des lieux loués,

le Conseil d'Etat croit devoir attirer l'attention des Chambres législatives sur cet aspect de la loi en projet.

5. Le projet prévoit qu'il peut être mis fin au bail par le preneur sans condition ou par le bailleur sous conditions, à l'expiration de chaque année ou à l'expiration de chaque triennat. Il s'en déduit que la date de départ doit chaque fois se placer à la veille du jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Les parties souhaitent cependant fréquemment choisir une autre date, d'une part, pour éviter le déménagement du locataire sortant soit pendant la période hivernale, soit pendant la période des vacances annuelles, d'autre part, pour faciliter la relocation à un moment plus propice que pendant ces périodes.

Une convention en ce sens ne pourra avoir d'effet juridique que si elle profite au preneur.

Le système gagnerait en souplesse s'il était permis aux parties de s'accorder pour mettre fin au bail à tout moment comme il est prévu à l'article 3, alinéa 4, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

6. a) Le paragraphe 6 prévoit une indemnité en faveur du preneur lorsque "le bailleur ne réalise pas dans les six mois le motif ... pour lequel il a donné congé". Le point de départ devrait être précisé, notamment eu égard au renvoi qui est fait au paragraphe 5 dont l'alinéa 1er vise le cas d'expropriation ou d'acquisition pour cause d'utilité publique.

.../...

Il semble bien que le délai doive être compté à partir du départ du preneur, ce qui serait d'autant plus normal que ce départ peut avoir été retardé, par exemple par une procédure judiciaire.

b) Ce même paragraphe 6, au contraire de l'article 25, 3°, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, ne prévoit pas que la réalisation de l'intention du bailleur doive se poursuivre pendant un délai minimum (deux ans, d'après l'article 25, 3°, précité).

On peut se demander s'il ne s'agit pas là d'une omission involontaire, car il serait difficilement conciliable avec l'esprit du projet que, par exemple, le bailleur puisse licitement relouer les lieux après quelques semaines d'occupation personnelle, sans devoir indemniser le preneur qu'il aurait fait déguerpir sur base du paragraphe 3, a.

c) Sur le modèle de l'article 25, 3°, précité, de la loi du 30 avril 1951, il serait plus correct d'écrire "réaliser l'intention", plutôt que "réaliser le motif".

Le texte suivant est proposé pour le paragraphe 6 :

"§ 6. Si le bailleur ne réalise pas dans les six mois du départ du preneur, (et pendant deux ans au moins,) l'une des intentions prévues aux paragraphes 3, a, 4 et 5, et pour laquelle il a donné congé, le preneur ... (la suite comme au projet)".

.../...

7. Au sujet de la durée minimale des baux de logement, que le projet entend fixer à neuf années, un problème risque de surgir si le bailleur souhaite, notamment pour en réaliser aisément la vente, libérer entièrement un immeuble occupé par plusieurs locataires.

L'application du texte proposé empêchera d'aligner la durée des baux, spécialement lorsque certains locataires auront profité du droit qui leur est reconnu, de résilier leur bail en fin d'année. La libération complète de l'immeuble exigera dès lors qu'à mesure de leur libération, les logements ne soient pas reloués et ce, pendant une période qui pourrait être longue. Or, selon la législation fiscale, le propriétaire d'un appartement inoccupé, vide de meubles, mais qui n'est pas offert en location, doit supporter le précompte immobilier et ajouter le revenu cadastral de cet appartement à ses autres revenus pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, le projet échapperait à toute critique de ce point de vue, si cette situation pouvait être comprise parmi les motifs que le juge de paix peut considérer comme graves, aux termes du paragraphe 4, c).

.../...

Article 15 (article 1759 du Code civil).

Dans le système de l'article 1759 actuel du Code civil, si le preneur est laissé dans les lieux à l'expiration d'un bail à durée déterminée, il s'opère, par l'effet de la tacite reconduction, un nouveau bail à durée indéterminée auquel il peut être mis fin par un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. Ce dernier délai est généralement court et permet aux parties de se libérer assez rapidement des effets de la tacite reconduction.

Le bail tacitement reconduit est donc moins contraignant quant à sa durée que le bail conclu à l'origine.

Au contraire, le nouveau texte proposé aura pour effet de lier les parties pour une nouvelle période de neuf ans, lorsqu'il s'agit d'un logement.

Le nouveau texte a été adopté par la Commission de la Chambre sur une déclaration du Ministre de la Justice citant De Page selon qui "il faut que le fait matériel de la continuation de l'occupation se qualifie par l'absence de toute opposition de la part du bailleur, qu'il se réalise du consentement de ce dernier. Ce consentement, sans doute, ne doit être que tacite; mais il faut qu'il existe" (rapport, p. 55).

Le sens de la disposition nouvelle étant donc, à cet égard, semblable à celui du texte actuel,

.../...

il ne s'indique pas de supprimer les mots : "sans opposition de la part du bailleur" ni de modifier sans nécessité les termes utilisés depuis 1804. Le remplacement du mot "jouissance" par "possession" ne se justifie d'ailleurs pas au regard des articles 1709 et 2228 et suivants du Code civil.

La possession et ses effets sont organisés par les huit articles constituant le Livre III, Titre XX, Chapitre II, du Code civil. Ces notions ne peuvent être appliquées au locataire qui demeure dans les lieux loués à l'expiration du bail.

Au surplus, ces modifications de rédaction pourraient entraîner un certain flottement de la jurisprudence.

La même observation vaut pour l'article 1765 en projet.

Le texte suivant est proposé pour le nouvel article 1759.

"Article 1759. Si le preneur continue sa jouissance après l'expiration du bail, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé occuper les lieux précédemment loués aux mêmes conditions pour le terme fixé,..."

Il ne paraît pas nécessaire de viser le délai de préavis, celui-ci étant fixé en vertu de l'article 1736 du Code civil qui reste d'application.

.../...

Article 16. (article 1762ter du
Code civil)

L'article 1762ter en projet permet de déroger à la règle de l'immutabilité du loyer du bail d'habitation, énoncée dans l'article 1728bis en projet. Mais il fixe les limites dans lesquelles le bailleur et le preneur pourront user de cette faculté : le loyer ne pourra être modifié que dans la mesure où cette modification correspond à une contrepartie. En outre, pour assurer le respect de la règle, l'article ajoute qu'en cas de conflit entre les parties au sujet de la concordance entre une clause et cette règle, "le juge statue en équité sans pouvoir aggraver la situation du preneur".

L'objectif poursuivi par la Commission est manifestement d'éviter que l'assouplissement de la règle de l'immutabilité n'excède la mesure nécessaire à une juste rémunération des investissements consentis par le bailleur. Pour que l'article atteigne cet objectif, il faut cependant qu'il établisse un mode de règlement adéquat pour les diverses espèces de difficultés qui peuvent surgir à l'occasion de son application.

Il peut arriver que la règle soit méconnue lors de la conclusion même de la convention - bail ou avenant - si celle-ci modifie le loyer sans aucune contrepartie ou, du moins, sans contrepartie suffisante. Le procédé le plus efficace pour prévenir une telle pratique consisterait à permettre aux parties, si elles le désirent, de soumettre leur accord à une homologation par le juge de paix. Ce système a été suggéré par un membre de la Commission, mais cette suggestion ne paraît pas avoir rencontré d'écho (rapport, p. 58).

.../...

Il serait possible aussi de recourir à une autre solution consistant à permettre aux parties de demander au juge de paix l'annulation de l'accord avant l'exécution de celui-ci. Permettre aux parties de demander ultérieurement l'annulation de l'accord risque, en effet, de provoquer de grandes difficultés pratiques et de conduire à des abus.

Le conflit peut cependant surgir en cours d'exécution ou après l'achèvement des travaux. Il semble qu'on puisse déduire du bref commentaire du sous-amendement de M. BAERT (rapport, p. 59), dont le texte en projet est issu, qu'en pareil cas, le juge aurait le pouvoir de réduire l'engagement du preneur si la contrepartie s'en révélait de valeur moindre, mais non d'augmenter cet engagement dans l'hypothèse inverse - ceci à condition, bien entendu, que le litige n'ait pas été définitivement tranché par un jugement antérieur relatif à une demande d'homologation ou d'annulation, ayant acquis force de chose jugée. La disposition établit donc un critère objectif : celui de la valeur réelle des travaux. Il ne paraît donc pas exact de recourir à la notion d'équité, laquelle, au sens strict, suppose la prise en considération des situations des parties (voir, par exemple, l'article 1386bis du Code civil). Dans son avis sur le projet initial, le Conseil d'Etat a proposé, pour des raisons analogues, dans une observation relative à l'article 1718, § 1er, alinéa 4, en projet, d'écarter le recours à la notion d'équité, lequel risquait de créer une équivoque (Chambre, 1977-1978, doc. n° 451/1, pp. 30-31).

L'article devrait être revu, pour exprimer avec précision et dans une terminologie adéquate les intentions de la Commission.

.../...

Article 17.

Suivant l'alinéa 1er de l'article 1762quater en projet :

"Dans les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, avant l'expiration de chaque triennat, exiger que le loyer sera dorénavant adapté au coût de la vie".

Il semble que, dans l'intention de la Commission, la demande faite par le bailleur devrait avoir pour conséquence qu'à partir du nouveau triennat l'adaptation serait faite chaque année, conformément à l'article 1728bis.

Si cette interprétation était la bonne, l'alinéa 1er gagnerait à être rédigé comme suit, pour éviter toute équivoque :

"Pour les baux visés à l'article 1758, le bailleur peut, avant l'expiration de chaque triennat, demander que le loyer soit, dorénavant, adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728bis".

Article 18.

Cet article appelle l'observation générale faite en tête du présent avis.

.../...

Articles 19 et 20 (article 1763 du Code civil et article 32 de la Section IIbis, §10).

L'article 1728bis, § 1er, en projet, qui prévoit l'immutabilité du loyer, sauf exception prévue ou autorisée par la loi, est une disposition commune applicable notamment aux baux d'habitation et aux baux de bâtiments.

L'article 1762ter en projet prévoit qu'une modification du loyer des habitations, préalablement convenue, peut être appliquée dans la mesure où elle répond à une contrepartie.

Cette dérogation devrait être étendue aux baux de bâtiments. Il est souvent de l'intérêt des deux parties que des aménagements ou transformations puissent être exécutés dans des usines, ateliers, bureaux, magasins de gros, et autres bâtiments.

Cette observation vaut également pour les baux commerciaux (article 20 du projet). Il est dès lors proposé de compléter la liste des articles figurant à l'article 1763 nouveau du Code civil et à l'article 32 nouveau du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section IIbis du même Code par la mention de l'article 1762ter.

Une autre méthode consisterait à replacer la disposition de l'article 1762ter dans l'article 1728bis, où elle figurait comme paragraphe 4 dans l'amendement déposé par le Gouvernement le 22 mai 1979 (D.P. Chambre, S.E. 1979 n° 120/2).

.../...

Article 23.

A l'article 8bis en projet, il conviendrait d'écrire : "par le propriétaire du droit de superficie", dans un souci de concordance avec la terminologie de l'article 6 de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie.

Article 24.

Le paragraphe 1er se fonde sur le jour anniversaire de l'entrée en vigueur du bail pour organiser la première adaptation du loyer. Lorsqu'il s'agit de baux très anciens, la date où le bail est entré en vigueur peut être tombée dans l'oubli.

L'article 28, § 1er, b, tient compte de cette hypothèse pour fixer l'expiration du contrat de bail.

Il conviendrait de compléter le paragraphe 1er, a, par la phrase suivante :

"Si la date de l'entrée en vigueur du bail n'est pas connue, le ... (date à décider) ... sera considéré comme étant le jour anniversaire".

+

Le paragraphe 1er, a, alinéa 2, étant une exception à l'alinéa 1er, il y aurait lieu de l'introduire

.../...

par le mot "toutefois".

Le texte néerlandais serait mieux rédigé comme suit : "Voor de huurovereenkomsten die in de maand december 1978 aangegaan zijn, mag de huurprijs echter voor de eerste maal aan de kosten van levensonderhoud worden aangepast vanaf 1 januari 1980".

Article 25.

1. Le texte proposé par le Gouvernement prévoyait la possibilité d'insérer dans les baux en cours, une clause d'adaptation du loyer au coût de la vie.

Le texte a été modifié par la Commission de manière à le rendre applicable aussi bien aux baux verbaux qu'aux baux écrits.

L'adaptation qui sera demandée avant le 30 juin 1980 sera donc permanente, en ce sens que chaque année, la partie intéressée pourra demander le réajustement du loyer. Pour refléter cette idée, et compte tenu de l'observation qui a été faite à propos de l'article 1762quater en projet, l'alinéa 1er de l'article 25 devrait se terminer par les mots : "soit adapté au coût de la vie, conformément à l'article 1728bis du Code civil".

2. Le dernier alinéa serait mieux rédigé comme suit :

"L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois qui précède celui de la demande d'adaptation".

.../...

Article 26.

Il y a un manque d'harmonie entre l'alinéa 1er qui s'applique aux baux ayant pris cours avant le 1er janvier 1974 et l'alinéa 2 qui concerne les baux conclus après le 31 décembre 1973. Ainsi les baux conclus avant le 31 décembre 1973 mais ayant pris cours en 1974 ne seraient pas visés.

La disposition doit être rédigée en concordance avec la loi du 7 novembre 1973 qui s'applique aux baux ayant pris cours après son entrée en vigueur et qui a été publiée au Moniteur belge du 21 décembre 1973.

Il est dès lors proposé de commencer l'alinéa 2 de l'article 26 du projet par les mots :

"Pour les baux immobiliers ayant pris cours après le 31 décembre 1973 et toujours en vigueur au 31 décembre 1979, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, chacune des parties ... (la suite comme au projet)".

Article 27.

Dans son amendement, le Gouvernement précisait que l'article 1758 du Code civil n'était pas applicable aux baux en cours. L'adoption par la Commission d'une disposition prorogeant les baux à durée déterminée jusqu'au jour anniversaire en 1981 du début du bail, fait apparaître une lacune en ce qui concerne les baux dont l'échéance est postérieure.

.../...

Pour éviter toute difficulté d'interprétation, il est proposé d'ajouter à l'article 27 un alinéa 2 ainsi conçu :

"Les mêmes baux dont l'échéance est postérieure à ce jour anniversaire, prennent fin à la date convenue".

Article 28.

Suivant le paragraphe 2, "l'article 1758, paragraphes 2, 7 à 9, du Code civil s'applique aux baux visés au paragraphe précédent".

Le rapport ne permet pas de discerner la raison pour laquelle la Commission s'est écartée de l'amendement du Gouvernement et, en particulier, pourquoi les paragraphes 3 et suivants de l'article 1758 ont été supprimés dans la référence.

Article 30.

Le cas échéant, cette disposition devrait recevoir une rédaction en harmonie avec celle qui serait donnée à l'article 1756bis en projet, si l'observation faite sous cette disposition était suivie.

Pour cette hypothèse, l'article serait mieux rédigé comme suit :

"Article 30.-

Lorsque, dans un bail conclu avant le 1er janvier 1980, le précompte immobilier est mis à charge du locataire, le loyer de base inclut la partie de ce précompte, afférent à l'année d'imposition 1979, que l'article 1756bis du Code civil interdit de mettre dorénavant à charge du locataire".

Article 31.

L'article dispose comme suit :

"Article 31.-

Les conventions relatives aux habitations appartenant à la Société nationale de logement et aux sociétés agréées par elle ne sont pas soumises à la présente loi.

Toutefois, à partir du 1er janvier 1981, les dispositions de la présente loi qui seraient plus favorables au preneur seront d'application".

Ce texte est de nature à soulever des difficultés d'interprétation et d'application.

A. En premier lieu, la rédaction de l'alinéa 1er n'est pas adéquate.

En tant que l'alinéa 1er énonce que "Les conventions ... ne sont pas soumises à la présente loi", le texte n'est pas exact. En effet, dans la mesure où elle tend à établir des règles nouvelles pour les baux, la loi en projet n'est pas une loi indépendante mais une loi qui modifie des articles déterminés du Code civil. Ce sont ces derniers articles qu'il est nécessaire de viser.

B. Selon le projet, même postérieurement au 1er janvier 1981, les baux visés par l'article continueront à être régis par les dispositions actuelles du Code civil après leur abrogation ou leur remplacement par les dispositions modificatives en projet, quoique seulement dans la

mesure où les dispositions nouvelles ne seraient pas plus favorables au preneur.

On peut cependant dire que l'ensemble des dispositions en projet sont plus favorables au preneur que les dispositions anciennes. Aussi le texte devrait-il prévoir d'abord les règles qui seront le plus fréquemment appliquées à l'avenir, c'est-à-dire les dispositions nouvelles, et énoncer ensuite les exceptions. Cette énonciation devrait se faire article par article.

Le problème a été aperçu lors des travaux de la Commission : "Un autre membre demande quelles dispositions de la présente loi seront plus favorables. Cela est pratiquement impossible à établir et cela devra être examiné article par article" (Rapport, p. 73).

C. Une difficulté supplémentaire réside dans le fait que les articles actuels du Code civil ont une portée supplétive, tandis que les nouveaux articles en projet ont pour la plupart une portée impérative.

Les dispositions plus favorables au preneur pourraient donc être des dispositions contractuelles même contraires à celles du présent projet.

D. On peut encore apercevoir une difficulté à l'application de l'article 31, alinéa 2, en projet, le jour où les articles en cause du Code civil seraient l'objet de nouvelles modifications législatives.

Pour prévenir les difficultés d'application indiquées, l'article 31, alinéa 2, du projet devrait être remplacé par un texte déterminant quelles seront

les dispositions du Code civil actuellement en vigueur
qui demeureront applicables aux baux particuliers visés.

Le texte suivant est proposé :

"Article 31.-

A l'égard des baux d'habitations conclus par
la Société nationale du logement ou par les sociétés
agrées par elle, la présente loi entre en vigueur le
1er janvier 1981.

Toutefois, les articles ... du Code civil tels
qu'ils sont en vigueur au 31 décembre 1979 demeureront
applicables à ces baux, dans la mesure où ces dispositions
sont plus favorables au preneur".

+

+ +

OBSERVATION FINALE.

Pour mieux faire apercevoir la portée déroga-
toire que doivent avoir les dispositions transitoires, il
conviendrait que celles-ci soient qualifiées comme telles
en les coiffant d'un intitulé adéquat.

Les articles 24 à 30 devraient ainsi figurer
sous un intitulé : "Dispositions transitoires". Ceci con-
duit à proposer la division du projet en quatre chapitres :

./.

Chapitre Ier : Modifications au Code civil
(articles 1 à 21),

Chapitre II : Autres modifications législatives
(articles 22 et 23),

Chapitre III : Dispositions transitoires
(articles 24 à 30),

Chapitre IV : Dispositions finales
(articles 31 à 33).

ALGEMENE OPMERKING.

Het oorspronkelijke wetsontwerp is ingediend op 30 mei 1978 (Kamer, zitting 1977-1978, Gedr. St. nr. 415/1). Het door de Raad van State op 25 april 1978 uitgebrachte advies (L. 13.057/2) is bij het ontwerp gevoegd.

Dat wetsontwerp telde 20 artikelen, maar in het Burgerlijk Wetboek werden 86 artikelen gewijzigd, vervangen of ingevoegd.

Nadat de nieuwe Wetgevende Kamers de investituur hadden gekregen, werd het ontwerp van verval ontheven. Vervolgens werd de tekst geheel vervangen door een nieuwe tekst, die op 22 mei 1979 werd ingediend bij wege van Regeringsamendement (Kamer, B.Z. 1979, Gedr. St. nr. 120/2).

Vooraan in zijn eerste advies had de Raad van State, in een algemene opmerking, de aandacht gevestigd op de beginselen die in het Burgerlijk Wetboek voor contracten gelden :

"(Bijgevolg) behoort de overgrote meerderheid van de wetsbepalingen inzake contracten tot de categorie van de wilsaanvullende wetten. Op de wet wordt slechts een beroep gedaan als partijen hun wil niet uitdrukkelijk te kennen gegeven hebben, bij stilzwijgen of in gebreke blijven van bijzondere wilsuitingen".

Thans echter overheerst de tendens om dwingende bepalingen vast te stellen, die de vrijheid van de partijen om overeenkomsten aan te gaan, beperken. Dat is gebeurd in het geval van de handelshuur en daarna van de pacht. Het gebeurt nu inzake woninghuur.

.../...

Terwijl inzake pacht en handelshuur verboden bedingen "betrekkelijk" nietig zijn, rijst ten aanzien van de bedingen die afwijken van de ontworpen bepalingen betreffende de huur van een woning het probleem van "het volstrekte karakter" van de nietigheid.

In de huidige stand van het recht zijn volstrekt nietig de bijzondere overeenkomsten welke in strijd zijn met de wetten die de openbare orde en de goede zeden betreffen (artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek).

Volgens het Hof van Cassatie is alleen van openbare orde "de wet die de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap raakt, of die, in het privaatrecht, de juridische grondslagen bepaalt waarop de economische of morele orde van de maatschappij rust" (Cass., 15 maart 1968, Pas. I, 884 (R.W., 1967-1968, 2.000); zie ook Cass., 9 december 1948, Pas. I, 699).

Daaruit volgt echter niet dat bepaalde particuliere belangen, die als bijzonder achtenswaardig worden beschouwd, geen speciale bescherming genieten. Zo heeft artikel 14 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, dat de hernieuwing van de huurovereenkomst in het voordeel van de huurder regelt, dat karakter van openbare orde niet, daar het slechts particuliere belangen beschermt. Wel heeft het een dwingend karakter, zodat afwijkende overeenkomsten niet toegestaan zijn (zelfde arrest).

In verband met het verbod om de nationale crisisbelasting ten laste van de huurder te brengen - een zodanige bepaling was in een belastingwet opgenomen - heeft het Hof van Cassatie ook opgemerkt dat die bepaling slechts een van de voorwaarden van de onroerende huur regelde en dat zij gewoon een dwingende

.../...

bepaling was. In zijn conclusies zegt procureur-generaal HAYOIT de TERMICOURT daaromtrent : "Elle (la loi) est impérative puisqu'elle exclut toute convention contraire; toutefois, elle ne protège pas un intérêt public; l'intérêt auquel elle assure protection n'est point l'intérêt général, mais un intérêt privé, celui du preneur que le législateur veut garantir contre toute contrainte. Il ne s'agit donc ni d'une disposition d'ordre public, ni d'une disposition commandée par les bonnes moeurs" (Cass., 6 december 1956, Pas. 1957, I, 361).

Ook wordt aangenomen dat de wetgeving betreffende de arbeidsovereenkomst, onder meer in zover zij werklieden en be- dienden beschermt, dwingend, maar niet van openbare orde is (Cass., 15 februari 1973, J.T.T., 1973, blz. 260; Arbeidshof Brussel, 1 juni 1971, J.T.T., 1972, blz. 25).

De bescherming van onbekwamen raakt stellig het alge- meen belang, en toch heeft de onbekwame het recht om zich op de nietigheid te beroepen als hij eenmaal zijn volle bekwaamheid heeft verkregen of herkreken. Het betrekkelijke van een nietig- heid impliceert dat die nietigheid niet ontijdig kan worden inge- roepen, tegen de belangen welke zij wordt geacht te beschermen. Op ondoordachte wijze toestaan dat een vordering tot nietigheid wordt ingesteld, kan voor de beschermde persoon gevaar opleveren (G. COUTURIER, "La confirmation des actes nuls", PICHON, Paris, 1972, blz. 248 en volgende).

Het onderscheid tussen volstreckte en betrekkelijke nietigheid houdt in wezen verband met het feit dat eenieder ont- vankelijk is om tegen de eerstgenoemde op te komen als daarvoor maar een rechtmatig belang aanwezig is, terwijl tegen de tweede alleen kan worden opgekomen door degene of degenen wiens of wier belang op een bijzondere wijze door de geschonden regel wordt beschermd. De sanctie is echter even sterk of het nu om een be-

.../...

trekkelijke dan wel om een volstrekte nietigheid gaat : de handeling is in beginsel geheel onwerkzaam ten aanzien van eenieder. Derhalve is het ook verkieslijk te zeggen dat, overeenkomstig het beoogde doel, de sanctie dezelfde belangen dient als de regel waarop zij slaat en dat het recht om de toepassing ervan te eisen moet worden toegekend aan degenen aan wie het noodzakelijkerwijs moet worden verleend om die belangen daadwerkelijk te vrijwaren (RENARD et VIEUJEAN, "Nullité, inexistance et annulabilité en droit civil belge, Annales Fac. Droit Liège, 1962", blz. 269; zie ook de noot van Procureur-generaal GANSHOF VAN DER MEERSCH bij Cass., 25 juni 1971, Pas. 1028).

Wanneer men de medecontractant, of zelfs derden, toestaat een vordering tot nietigheid in te stellen of zelfs wanneer men voorschrijft dat de nietigheid door de rechter moet worden vastgesteld, loopt men het gevaar te komen tot vernietigingen welke de beschermde niet wenst daar zij zijn belangen kunnen schaden.

Het eigen kenmerk van een betrekkelijke nietigheid ligt hierin, dat aan de beschermde persoon en alleen aan hem het recht wordt gelaten om zich op de nietigheid te beroepen telkens als hij dat nodig of gewoon dienstig acht. Een volstrekte nietigheid daarentegen, ook al is zij, zoals in sommige artikelen van het ontwerp wordt gesteld, beperkt tot het voordeel dat de huurder erbij zou kunnen vinden, geeft deze laatste niet het recht om alleen over zijn belangen te beslissen, aangezien ieder belanghebbende, de verhuurder zelf alsook de rechter, uit het feit dat de huurder bij het beding geen voordeel heeft, zou kunnen afleiden dat het beding nietig is.

+

+ +

.../...

De aard van de nietigheid is ook beslissend voor de oplossing van het probleem van de bekrachtiging van het nietige beding.

Het kenmerk van betrekkelijk nietige bedingen is dat ze het voorwerp kunnen zijn van een bekrachtiging, die bestaat in een eenzijdige akte waarbij men afziet van het recht om de vernietiging van een onregelmatige handeling te vorderen. Die bekrachtiging kan slechts met inachtneming van de toedracht van de zaak, dat is met nauwkeurige en zekere kennis van het te verhelpen gebrek tot stand komen (DE PAGE, deel II, 2e uitg., nr. 796).

Aan het recht tot bekrachtiging, dat een toepassing is van de wilsautonomie, is dezelfde beperking gesteld als aan het beginsel waaruit het voortvloeit : de wil van de enkeling blijft machteloos wanneer hij gericht zou zijn op afbreuk aan de openbare orde (Rép. prat. droit belge, v° Nullité, nr. 479, onder aanhaling van JAPIOT "Des nullités en matière d'actes juridiques, thèse" Dijon, 1909).

De eisen van de openbare orde zijn echter niet noodzakelijk onaantastbaar : "Toutes les nullités, après avoir été d'ordre public au sens de l'article 6, sont susceptibles de perdre plus ou moins ce caractère et de tolérer des confirmations" (Rép. prat., v° cit., nr. 484, onder aanhaling van JAPIOT, blz. 749).

Het tijdstip waarop de gevolgen van de akte vrij en bewust kunnen worden afgewogen is van het hoogste belang : "Si les conséquences de l'acte doivent se produire éventuellement

.../...

et à une date lointaine, la partie aurait pu, en les acceptant d'avance, n'en point sentir assez la gravité; ce danger n'existera plus lorsqu'on se trouvera à la date où la conséquence va immédiatement et irrévocablement se produire" (Rép. prat., v° cit. nr. 490, onder aanhaling van JAPIOT, blz. 752).

Op dat tijdstip dus, en niet tevoren, alsook nadat het nietige beding vervallen is, hebben partijen de gelegenheid om hun akkoord te bevestigen, wanneer de nietigheid geen ander doel heeft dan het vrijwaren van particuliere belangen.

Ten slotte is de bekrachtiging dikwijls noodzakelijk voor de geldigheid van een minnelijke schikking bij het einde van de huurovereenkomst. Vaak immers komen de partijen bij een huurovereenkomst overeen om door schuldvergelijking en tegen een forfaitaire opleg een regeling te treffen voor de wederzijdse bezwaren en eisen : vertrek zonder opzegging, huurschade tegen vergoeding wegens genotsderving, overname van door de huurder uitgevoerde verbeteringswerken. Op die wijze kunnen vaak kosten worden gespaard, met name voor het opmaken van een plaatsbeschrijving bij het verlaten van het gehuurde goed, en kunnen rechtsgedingen worden voorkomen.

Indien de in het ontwerp bedoelde nietigheden slechts betrekkelijke nietigheden waren, zouden dergelijke vergelijkingen kunnen worden getroffen, maar bij volstreekte nietigheid zullen ze volkomen waardeloos zijn. De rechter zal ze ambtshalve moeten verwerpen en de vernietiging ervan zal gedurende dertig jaar

.../...

kunnen worden gevorderd door iedere belanghebbende en dus ook door de erfgenamen of de schuldeisers van de ondertekenaars.

+
+ +

Het ontwerp onderscheidt de nietige contractuele bepalingen van die welke van rechtswege nietig zouden zijn. In zover dat onderscheid tot gevolg zou hebben dat de rechter de nietigheid van de eerste zou moeten "uitspreken" terwijl hij zich voor de tweede zou beperken tot het "vaststellen" van de nietigheid, blijkt dat onderscheid zonder enig praktisch nut te zijn (DE PAGE, deel I, derde uitgave, nr. 96, 3°).

Zoals het verslag (blz. 14) zegt, is het optreden van de rechter om de nietigverklaring uit te spreken in beide gevallen vereist (DE PAGE, deel II, nr. 781; RENARD et VIEUJEAN, op. cit., blz. 263).

Concluderend kan worden gesteld dat de benaming "nietigheid van rechtswege", die wordt gegeven aan sommige in het ontwerp bedoelde nietigheden, ondienstig en tevens van geen belang blijkt te zijn ten aanzien van het beoogde doel.

BIJZONDERE OPMERKING.

De woorden "een aanvang heeft genomen" moeten overal waar zij gebruikt zijn worden vervangen door "in werking is getreden".

.../...

ONDERZOEK VAN DE TEKSTArtikel 1 (artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek).

Het ontworpen artikel 1711 geeft een begripsomschrijving van een aantal soorten van huurovereenkomsten.

A. De meeste daar genoemde soorten van huurovereenkomsten hebben betrekking op huur van goederen. Een aantal bepalingen van het ontwerp betreffen echter de huur van werk. Het zou derhalve logischer zijn deze laatste bepalingen in te voegen in artikel 1710. Die methode heeft de Regering trouwens ook gevolgd voor het op 30 mei 1978 ingediende wetsontwerp (Kamer, 1977-1978, Gedr. St. nr 415/1), ingevolge een voorstel van de Raad van State.

B. Het ontworpen artikel 1711 voert nieuwe begrippen in, met name "onroerende huur" en "woninghuur".

Op te merken valt dat "woninghuur" volgens de ontwerp-tekst niet alleen bestaat in "de huur van onroerende goederen en hun aanhorigheden al of niet gemeubileerd die voor huisvesting bestemd zijn"; zij kan ook gewoon bestaan in "de huur van roerende goederen waarvan een woning voorzien is".

De tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat, zullen daarentegen onderworpen blijven aan de regels die voor handelshuurovereenkomsten gelden (zie artikel 4, 1°, van de wet van 30 april 1951 die afdeling IIbis vormt van hoofdstuk II van titel VIII betreffende de huur). Opdat geen betwisting kan ontstaan over de draagwijdte van de regels die afdeling II van hoofdstuk II vormen zou de begripsomschrijving van woninghuur moeten worden

.../...

aangevuld met de woorden "met uitzondering van de huur van de tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van een geheel dat de handelsinrichting omvat, waarop hoofdstuk II, afdeling IIbis, van deze titel toepasselijk is".

Een soortgelijk probleem kan zich voordoen wanneer een huurovereenkomst, die als ondeelbaar moet worden beschouwd, tegelijk betrekking heeft op lokalen bestemd voor de uitoefening van een beroepsbedrijvigheid die geen handelsbedrijvigheid is in de zin van de wet van 30 april 1951, en op voor bewoning bestemde lokalen die samen in een enkel onroerend goed of in een enkel gedeelte daarvan zijn ondergebracht.

Zal een zodanige huurovereenkomst onder huur van gebouwen of onder huur van woningen vallen? Een oplossing zou kunnen zijn, te werken met de hoofdbestemming. Mocht die oplossing de Commissie bevredigen, dan zou het bijwoord "hoofdzakelijk" in de tekst kunnen worden ingevoegd.

C. Het ontworpen artikel 1711 omschrijft handelshuur onder herhaling van de bewoordingen van artikel 1 van afdeling IIbis. Het zou eenvoudiger zijn naar dat artikel te verwijzen.

Daarentegen beperkt dat ontworpen artikel 1711 de omschrijving van pacht tot "de huur van landeigendommen". Het zou veiliger zijn te werken met een verwijzing naar artikel 1 van afdeling III, dat een veel nauwkeuriger definitie geeft van pacht.

Met inachtneming van de hiervoren gemaakte opmerkingen kan artikel 1 van het ontwerp als volgt worden geredigeerd :

"Artikel 1.-

§ 1. Artikel 1710 van het Burgerlijk Wetboek wordt met de volgende bepaling aangevuld :

.../...

"Een bestek, aanneming of vast akkoord betreffende het uitvoeren van een werk tegen betaling van een bepaalde prijs, is ook een huur van werk, wanneer de grondstof geleverd wordt door hem voor wie het werk wordt uitgevoerd".

§ 2. Artikel 1711 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

"Artikel 1711. Huur van goederen wordt in verschillende soorten onderverdeeld.

Genoemd wordt :

1° onroerende huur, de huur van onroerende goederen in het algemeen;

2° woninghuur :

- a. de huur van onroerende goederen en van dezer aanhorigheden, al dan niet gemeubileerd, die voor huisvesting bestemd zijn, met uitzondering van de huur van de hoofdzakelijk tot woning bestemde lokalen die deel uitmaken van een geheel dat de handelsinrichting omvat, waarop hoofdstuk II, afdeling IIbis, van deze titel toepasselijk is.
- b. de huur van roerende goederen waarmee een onder a. bedoelde woning gestoffeerd is;

.../...

- 3° handelshuur, de huur omschreven in artikel 1 van afdeling IIbis van hoofdstuk II van deze titel;
- 4° pacht, de huur omschreven in artikel 1 van afdeling III van hoofdstuk II van deze titel;
- 5° huur van gebouwen, de huur van gebouwde onroerende goederen en van dezer aanhorigheden, met uitzondering van die waarvoor woninghuur, handelshuur of pacht geldt;
- 6° veepacht, de huur van dieren, waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt".

Artikel 2.

Ter wille van de overeenstemming met de Nederlandse tekst en met het vervolg van de Franse tekst leze men in het Frans "section I" en niet "section Ière".

De opmerking geldt ook voor de artikelen 4 en 5.

.../...

Artikel 3 (artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek).

1. Het ontworpen artikel 1728bis stemt overeen met artikel 1730 van het oorspronkelijk ontwerp (Kamer, zitting 1977-1978, gedr. st. nr 415/1).

De nieuwe tekst bevat een novum. Hij stelt : "De huurprijs blijft in beginsel onveranderlijk behoudens de uitzondering bepaald of toegelaten door de wet". Alleen aanpassing aan de evolutie van de consumptieprijzen is toegestaan.

Niet bepaald wordt echter of die onveranderlijkheid blijvend is en vast zit aan het goed, dan wel of zij bedoeld is voor de duur van de lopende huur, eventueel verlengd door een nieuwe overeenkomst tussen partijen. Bij de bespreking in de Commissie naar aanleiding van de weglating van § 2 van het oorspronkelijke artikel 1728 bis (Kamer, B.Z., 1979, Gedr. St. nr 120/2, blz 4), hetwelk voorzag in het geval van overdracht en verlenging van de huur, is het volgende gezegd : "In geval van overdracht of verlenging van een bestaande overeenkomst wordt deze overeenkomst overgedragen of verlengd zoals ze is. Een wijziging is derhalve niet te vrezen. Immers als men na bijvoorbeeld 9 jaar een opzeg heeft gekregen of aan iemand anders werd verhuurd onder betere voorwaarden gaat het om een nieuwe overeenkomst" (Kamer, B.Z. 1979, Gedr. St. 120/14, hierna te noemen "verslag" - blz. 17).

De onveranderlijkheid van de huur is dus wettelijk slechts gedurende de huurtijd opgelegd. Derhalve zou de eerste volzin van paragraaf 1 van artikel 1728bis moeten luiden :

.../...

"De huurprijs is onveranderlijk voor de duur van de huurovereenkomst, behoudens de uitzonderingen bepaald of toegestaan door de wet".

Daarbij moet worden opgemerkt dat de woorden "door de wet" niet de ruime betekenis hebben welke de Commissie eraan heeft gegeven (verslag, blz. 9). Van de onveranderlijkheid kan slechts op geldige wijze worden afgeweken door de wetgever of althans op grond van een uitdrukkelijke machtiging door de wetgever aan de uitvoerende macht verleend.

+

De woorden "in beginsel" in de door de tekst aangenomen Commissie vormen een doublure met de woorden "behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet". Er is dus geen grond om ze te handhaven.

+

Op de bladzijden 6 en 7 van het verslag staat te lezen : "De Commissie is het erover eens dat de woorden "de datum van het begin van de huurovereenkomst" in het amendement van de heer Defraigne moeten verstaan worden als zijnde "de datum waarop de verplichtingen van de partijen van kracht worden en vanaf de datum waarop de uitvoering ervan door elke partij kan geëist worden".

Het zou derhalve juister en eenvoudiger zijn in het tweede lid, in plaats van "op de verjaardag van de datum waarop de huurovereenkomst een aanvang heeft genomen", te schrijven "op de verjaardag van de inwerking-treding van de huurovereenkomst".

+

.../...

Het vierde lid wordt beter als volgt gelezen :

"De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen is, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst aan de huurder opgelegd".

+

2. De invoeging van het ontworpen artikel 1728bis in Afdeling I van Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek onder het opschrift "Algemene regels betreffende de onroerende huur" zou kunnen laten veronderstellen dat de toepassing ervan algemeen geldt voor alle huurovereenkomsten van die aard, behalve voor de "landpacht", die door paragraaf 4 van de ontwerp-tekst wordt uitgesloten. Paragraaf 1 van het ontworpen artikel 1728bis stelt echter wel dat de huurprijs in beginsel onveranderlijk blijft, maar sluit van dat beginsel uit "de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet". Uit het verslag van de Commissie (blz. 8) blijkt dat de handelshuur en de huur van sociale woningen vallen onder de uitzonderingen bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van het ontworpen artikel 1728bis.

Bijgevolg wordt de mogelijkheid tot herziening, waarin artikel 6 van de wet van 30 april 1951 voorziet, door de nieuwe bepaling niet opnieuw in het geding gebracht. Ook zullen de handelshuurprijzen die geheel of gedeeltelijk worden vastgesteld aan de hand van een deelneming in de winst van de exploitant, verder op die basis kunnen worden berekend.

.../...

Het ziet er derhalve naar uit dat de beperkingen die gesteld zijn in paragraaf 1 en in de paragrafen 2 en 3, evenmin voor de handelshuurovereenkomsten gelden. De regels inzake aanpassing van de huurprijs, welke in die bepalingen zijn opgenomen, stellen immers alleen grenzen aan het beginsel van de onveranderlijkheid van de huurprijs. Ziet de Commissie het inderdaad zo, dan ware het beter dit te zeggen in paragraaf 4, die als volgt zou kunnen worden geredigeerd :

"§4. De paragrafen 1, 2 en 3 zijn niet van toepassing op de landpacht noch op de handelshuurovereenkomsten".

Het verslag verklaart niet waarom de uitzondering waarin voorzien is voor de handelshuurovereenkomsten, niet uitgebreid is tot de huurovereenkomsten voor fabrieken en opslagplaatsen of, meer in 't algemeen, voor bedrijfsruimten.

Zo ten slotte de huurprijzen van sociale woningen buiten de regel van de onveranderlijkheid zullen vallen, kan die regeling in werkelijkheid slechts gelden tot 31 december 1980, aangezien vanaf 1 januari 1981 de bepalingen van de toekomstige wet die voor de huurder van een sociale woning gunstiger mochten zijn, op hem toepassing zullen vinden (artikel 31 van het ontwerp). Daar de regel van de onveranderlijkheid voor de huurder gunstiger is dan de gemeenrechtelijke regeling, zal deze van dan af slechts toepassing vinden als de huurder zich eraan onderwerpt.

.../...

3. Het laatste lid van paragraaf 1 bepaalt : "Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst een aanvang heeft genomen".

Met deze formule keert de Commissie terug naar een wijze om het indexcijfer te berekenen waaromtrent de Raad van State in zijn advies van 25 april 1978 de volgende opmerkingen heeft gemaakt :

"Grondslag voor het berekenen van de indexering is de prijs die tussen partijen overeengekomen is bij het sluiten van de huurovereenkomst, maar die bedongen prijs wordt geacht overeen te stemmen met het indexcijfer "van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de huurder in het genot gesteld wordt van het gehuurde goed". Er is dus geen gelijktijdigheid. Er kan heel wat tijd verlopen tussen het sluiten en het in werking treden van een huurovereenkomst, vooral nu er het voorgestelde artikel 1768, § 2, (welke bepaling overeenkomt met het thans ontworpen artikel 1758) is, dat de eigenaar verplicht een opzeggingstermijn van zes maanden in acht te nemen om een einde te maken aan de vorige huurovereenkomst.

Als partijen dus voornemens zijn te verhuren of te huren tegen dezelfde prijs als vroeger, zullen zij de vermoedelijke schommelingen moeten ramen welke het indexcijfer van de consumptieprijzen zal ondergaan gedurende de nog te

.../...

lopen tijd van de vorige huurovereenkomst, welke tijd zes maanden kan overschrijden als men over de nodige termijn wil beschikken om de vorige huurder op te zeggen.

Als het partijen toegestaan was uit te gaan van het laatste indexcijfer dat bekendgemaakt - en dus bekend - was bij het sluiten van het huurcontract, zou worden voorkomen dat partijen een prijs bedingen die overdreven zou kunnen zijn door een verkeerde beoordeling van de verwachte schommelingen van het indexcijfer.

Een andere methode om tot een juiste prijs te komen zou zijn dat in het contract een prijs wordt bepaald aan de hand van een aantal gegevens, waaronder het aanvangsindexcijfer. Voor de geldigheid van de huurovereenkomst is het immers voldoende dat de prijs bepaald kan worden, juist zoals een verkoopprijs, zonder dat hij reeds bepaald hoeft te zijn bij het ondertekenen van het contract.

In de memorie van toelichting verklaart de Regering zich voor de aanpassing van de huurprijzen te hebben "gebaseerd op de bepalingen van de wet van 10 april 1975". Volgens artikel 2 van die wet is het aanvangsindexcijfer "het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand vanaf welke de aanpassing bedongen werd". In aanmerking kwam dus het laatste indexcijfer dat bekendgemaakt was op het tijdstip waarop partijen zich over de prijs akkoord verklaarden ; iedere moeilijkheid werd hierdoor voorkomen" (Kamer, zitting 1977-78, Gedr. St. nr 415/1, blz. 33).

De Regering is op deze opmerking ingegaan en heeft in artikel 1730, § 1, vijfde lid, bepaald :

"Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst werd afgesloten" (zelfde Gedr. St., blz. 49).

Deze tekst is door de Regering ook overgenomen in haar amendement van 22 mei 1979 (nr 120/2). Die tekst moet worden behouden indien men tot een gelijke regeling inzake indexering van de huurprijzen wil komen voor de huurovereenkomsten die lang vóór ze werkelijk ingaan worden gesloten en voor die welke worden gesloten op het tijdstip waarop de huurovereenkomst in werking treedt.

+

Volgens paragraaf 2 heeft de aanpassing "geen terugwerkende kracht behalve voor het kwartaal van de aanvraag".

Uit de toelichting op bladzijden 17 en 18 van het verslag blijkt dat de Commissie met deze volzin bedoeld dat de aanvraag ten hoogste kan worden geacht te zijn gedaan drie maanden vóór die datum.

Deze bedoeling kan nauwkeuriger als volgt worden verwoord :

"§ 2. De aanpassing is facultatief ; zij gaat eerst in na aanvraag van de betrokken partij ; die aanvraag mag niet meer dan drie maanden terugwerken".

4. In het voorgestelde artikel 1728bis kan het slot van paragraaf 2 nauwkeuriger als volgt worden gelezen :

"... behalve voor het kwartaal dat aan de aanvraag voorafgaat".

.../...

Artikelen 6 en 7 (artikelen 1730 en 1731
van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde dat, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde in goede staat ontvangen heeft wat betreft de herstellingen ten laste van de huurder en dat hij het, behoudens tegenbewijs, in goede staat moet teruggeven.

Rond dat beginsel is betwisting gerezen in zover het in de praktijk vaak in het voordeel van de verhuurder kon uitvallen en een verrassing betekenen voor de huurder die van het bestaan en de draagwijdte ervan geen kennis had.

Daarom heeft de wet van 7 november 1973 (Belgisch Staatsblad van 21 december 1973) de oorspronkelijke tekst zo gewijzigd dat het vroegere vermoeden werd omgekeerd. Voor de huurovereenkomsten die zijn ingegaan na 31 december 1973 wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst. De verhuurder kan echter door alle middelen het tegenbewijs leveren.

De ontwerp-tekst brengt twee wijzigingen aan in de regeling die door de wet van 7 november 1973 is ingevoerd. Voortaan zal het vermoeden niet alleen spelen wanneer partijen geen plaatsbeschrijving hebben opgemaakt, maar ook wanneer de plaatsbeschrijving niet "omstandig" is geweest. En aangezien het tegenbewijs niet meer ten voordele van de verhuurder wordt aangenomen, wordt het vermoeden dat bij gebreke van een omstandige plaatsbeschrijving in het voordeel van de huurder speelt, een onweerlegbaar vermoeden. Dit laatste gevolg heet in het verslag (blz. 30) "vrij logisch" te zijn "vermits ook de eigenaar de gelegenheid heeft om de huurder tot het opmaken van een plaatsbeschrijving te dwingen".

In verband gebracht met de eis dat de plaatsbeschrijving, wil zij geldig zijn, "omstandig" moet zijn opgemaakt, doet het feit dat aan de verhuurder elk ander tegenbewijs tegen het wettelijk vermoeden ontzegd wordt, een beginselkwestie rijzen terzake van de rechten van de verdediging.

Aangenomen wordt dat de omkering van het vermoeden, hetzij onder de regeling van het Burgerlijk Wetboek, hetzij onder de nieuwe regeling van artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek, een moeilijke taak was. Komt daar nu nog bij de weigering om door alle middelen het tegenbewijs te mogen leveren in geval het materieel geleverd kan worden, dan betekent dit dat aan een staatsburger het uitoefenen van zijn recht wordt ontzegd zonder dat de verantwoording van het absolute van die weigering in verhouding staat tot hetgeen men wettelijk beoogt te beschermen.

Volgens de thans geldende regels kan het tegenbewijs van het vermoeden onder meer blijken uit een betekenis, uit een getuigenverhoor, uit de inhoud van een deskundigenverslag, uit het opleggen van de eed of uit de overlegging van bewijskrachtige documenten.

Als het vermoeden onweerlegbaar wordt, zal de huurder vrijuitgaan, zelfs in de gevallen dat hij schuld mocht hebben bekend, geweigerd mocht hebben onder eed te bevestigen dat hij geen schade heeft aangericht, een deskundige mocht hebben erkend dat er wel schade is aangericht en dat die aan de huurder toe te schrijven is, getuigen mochten hebben aanvaard onder eed te bevestigen dat de schade wel degelijk door de huurder aangericht is, of uit stukken mocht blijken dat de verhuurder kosten heeft gemaakt om het goed vóór of tijdens de huurovereenkomst in dezelfde staat te herstellen. De misbruiken waartoe een zo strak opgevat vermoeden aanleiding kan geven, zouden,

.../...

vooral voor de eigenaars met bescheiden vermogen, des te ergere gevolgen hebben daar het ontwerp de overeenkomsten inzake woninghuur voor een lange periode wil doen sluiten.

Paragraaf 3 van het ontworpen artikel 1731 handelt over het geval dat belangrijke veranderingen aan het gehuurde goed werden aangebracht, nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt. De tekst bepaalt dat elke partij in dat geval van de andere kan eisen dat een bijvoegsel bij de oorspronkelijke plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Het zou logischer zijn paragraaf 3 van artikel 7 in te voegen na paragraaf 1 van artikel 6. Zo zou het nieuwe artikel 1730 zich ertoe beperken een regeling te treffen voor het opmaken van de plaatsbeschrijving en zou het nieuwe artikel 1731 de wettelijke gevolgen afleiden uit het al dan niet bestaan van een plaatsbeschrijving.

Artikel 11 (artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek).

Het ontworpen artikel 1752bis heeft betrekking op de waarborg die de verhuurder vaak van de huurder eist opdat deze zijn verplichtingen zal nakomen.

A. Het verslag namens de Commissie voor de Justitie van de Kamer van Volksvertegenwoordigers lijkt erop te wijzen dat de waarborg nog in andere vormen kan worden verstrekt dan door het in bewaring geven van een som geld, bijvoorbeeld door een pand of door het stellen van een borg ; het verslag preciseert overigens dat de in artikel 1752 bis geformuleerde bepalingen slechts in het eerste geval, als de waarborg dus uit een som geld bestaat, toepassing zullen

.../...

vinden. Tot staving van deze interpretatie kunnen de volgende passussen uit het verslag worden aangehaald : "... Het blijft evenwel mogelijk een waarborg, overeenkomstig het gemeen recht, te verlenen door de afgifte van een waardevol voorwerp, maar dat wordt niet bedoeld met de onderhavige bepaling ..."; "de Commissie is ook van oordeel dat het verstrekken van een bankgarantie niet onverenigbaar is met de bepaling dat de waarborg rente opbrengt". (Verslag blz. 36 en 37). Is de bedoeling van de Commissie inderdaad de zoëven genoemde, dan dient het ontworpen artikel 1752bis zo te worden aangevuld dat het toepassingsgebied ervan zorgvuldig afgeïjnd wordt ; het artikel zou dan moeten beginnen met de volgende woorden : "Indien de huurder ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt bestaande in een som geld, mag die niet meer bedragen dan ...".

B. In zijn advies over het wetsontwerp betreffende de huurovereenkomsten dat hem op 10 maart 1978 was voorgelegd heeft de Raad van State opgemerkt dat het in bewaring geven van geld of effecten volgens het beding van de "geblokkeerde rekening" alleen de verhoudingen tussen de bewaargever en de bankier geldt, welke laatste "het in bewaring gegevene niet mag teruggeven zonder het gemeenschappelijk akkoord van de bewaargever en de derde". De Raad zei nog dat dit beding een schuldeiser van de bewaargever echter niet verhindert "beslag te leggen op de in bewaring gegeven geldsommen en waarden" en dat het de verhuurder niet het recht verleent "om vóór die schuldeiser betaald te worden". De Raad concludeerde dat die resultaten alleen zouden kunnen worden bereikt met een waarborg die als pand wordt afgegeven (Kamer, zitting 1977-1978, gedr. st. nr 415/1, blz. 38).

.../...

Wegens hun aard zelf vallen geldsommen en vervangbare zaken niet onder een aantal fundamentele bepalingen tot regeling van het pandcontract. Voor het afgeven van zodanige vervangbare zaken als waarborg gelden bijzondere regels (1).

Om dus de waarborg die in een som geld bestaat doeltreffend te maken moet men het artikel aanvullen met een bepaling die de verhuurder uitdrukkelijk een voorrecht verleent.

Voor die bepaling zou kunnen worden uitgegaan van artikel 33 van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, welke de Commissie tijdens haar besprekingen trouwens herhaaldelijk voor ogen heeft gestaan.

C. Daar de nieuwe bepaling onmiddellijk na artikel 1752 komt, kan zij tot misverstand leiden doordat zij laat veronderstellen dat de erin bedoelde waarborg de huurder kan ontheffen van de verplichting welke artikel 1752 hem oplegt.

Aangezien de Commissie het kennelijk niet zo bedoelt (verslag, blz. 37), zou de dubbelzinnigheid met groter stelligheid uit de tekst weggewerkt moeten worden.

- (1) Zie bijvoorbeeld H. DE PAGE, "Traité élémentaire de droit civil", deel VI, Brussel, Bruylant, 1953, nr 1035, "Du gage portant sur une somme d'argent, ou sur des choses fongibles non individualisées";
R. DEKKERS, "Précis de droit civil belge, Deel II, Brussel, Bruylant, 1955, nr 1415-1416.
Vgl. Van Ryn et Heenen, "Principes de droit commercial, 1963, Deel IV, nr 2616 en 2617. - "Répertoire pratique du droit belge - compl.", deel V, v° "cautionnement", nr 2.

.../...

D. De nietigheid bedoeld in paragraaf 2 van het ontworpen artikel 1752bis slaat zonder onderscheid op de contractuele bepalingen die in strijd zijn met de drie alinea's van paragraaf 1, ofschoon die sanctie alleen dienstig lijkt ten aanzien van overtredingen van het derde lid.

Met inachtneming van deze opmerkingen kan het ontworpen artikel 1752bis als volgt worden geredigeerd :

"Artikel 1752bis. § 1. Indien de huurder, ongeacht de in artikel 1752 bedoelde zekerheid, ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, mag deze in geen geval meer bedragen dan de voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs. Is er geen schriftelijk beding, dan mag de som niet meer bedragen dan de voor een maand verschuldigde basishuurprijs.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan de waarborg echter worden aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs.

De som geld die de waarborg vormt, moet op de door de Koning bepaalde wijze in bewaring worden gegeven, hetzij bij een openbare kredietinstelling, hetzij bij een bank of bij een private spaarkas. De rente vervalt aan de huurder.

Door het enkele feit van de inbewaargeving verkrijgt de verhuurder voor elke schuldvordering wegens de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder een voorrecht op de som.

§ 2. Indien de in paragraaf 1 bedoelde waarborg hoger is dan het bedrag van de eventueel aangepaste, voor drie maanden verschuldigde basishuurprijs, wordt hij tot dat bedrag verminderd.

De bepalingen van de overeenkomst die in strijd zijn met paragraaf 1, derde lid, zijn nietig".

.../...

Artikel 12 (artikel 1756bis van het Burgerlijk Wetboek).

Dit artikel bepaalt dat de onroerende voorheffing niet ten laste van de huurders mag worden gebracht.

Een Commissielid voert ter verantwoording van deze bepaling aan, dat de onroerende voorheffing "deel uitmaakt van het belastingenpakket van de eigenaar".

Deze bewering is slechts juist in zover de onroerende voorheffing aan de Staat wordt afgedragen als voorschot op de belasting op de inkomsten van de eigenaar. Terwijl de roerende voorheffing en de bedrijfsvoorheffing werkelijke voorschotten zijn die geheel op de aan de Staat verschuldigde belasting worden aangerekend, is de onroerende voorheffing slechts voor een gedeelte van haar bedrag een "voorheffing".

De ondergeschikte besturen, provincies en gemeenten, zijn immers gemachtigd om bovenop de aan de Staat verschuldigde voorheffing een provinciebelasting en een gemeentebelasting te heffen in de vorm van opcentiemen. Door middel van die inkomsten kunnen de provincies en gemeenten diverse diensten aan hun inwoners verstrekken.

Die gewestelijke en plaatselijke belastingen zijn geen belasting op het inkomen van de eigenaar, noch de tegenprestatie voor hem bewezen diensten, vooral niet wanneer de eigenaar in een andere provincie woont.

Volgens artikel 188, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, gewijzigd bij de wet van 19 juli 1979 (Belgisch Staatsblad 22 augustus 1979) kan de onroerende voorheffing van de totale belasting op de inkomsten van de eigenaar slechts tot het beloop van 12,5 t.h. van het bedrag van het kadastraal inkomen worden afgetrokken.

.../...

Houdt men het bij de hiervoren vermelde verantwoording, dan zou in het nieuwe artikel 1756bis alleen mogen worden verwezen naar het gedeelte van de onroerende voorheffing dat als voorschot wordt aangerekend op de inkomstenbelasting. Zou men anders redeneren, dan zouden de inkomsten uit onroerende eigendom zwaarder worden belast dan de inkomsten uit roerende eigendom, terwijl ons belastingstelsel, sedert de hervorming van 1962, tot doel heeft gehad, door het samennemen van alle inkomsten, daarop een eenvormige aanslagregeling toe te passen.

Gesteld dat de grondbelasting in 1980 om en bij de 30 pct. van het kadastraal inkomen vertegenwoordigt (en zo zijn de vooruitzichten), dan zou de meerbelasting 17,5 pct. van dat inkomen bereiken.

Uit niets blijkt dat de Commissie dit gewild heeft. Is die interpretatie de juiste, dan wordt de bedoeling van de Commissie beter weergegeven met de volgende tekst :

"§ 1. De onroerende voorheffing betreffende woningen mag, voor zover zij kan worden aangerekend op de inkomstenbelastingen welke de eigenaar verschuldigd is, niet ten laste van de huurder worden gebracht".

Artikel 14.

Het ontworpen artikel 1758 strekt om in de wetgeving het beginsel van een woonrecht in te voeren (verklaring van de Minister van Justitie, verslag blz. 42). De tekst van het artikel, die uitvoerig besproken en herhaaldelijk geamendeerd is, bedoelt een moeilijk vergelijk tot stand te brengen tussen de deels tegenstrijdige eisen van het aldus erkende recht en van het eigendomsrecht.

.../...

Het komt de Raad van State natuurlijk niet toe te adviseren over de keuzen die aan de verschillende bestanddelen van dat vergelijk ten grondslag liggen. Daarentegen behoort de Raad de Wetgevende Kamers wel te wijzen op de moeilijkheden waartoe de door de Commissie aangenomen tekst aanleiding dreigt te geven, zowel wat het principe als wat de toepassing betreft.

1. Paragraaf 1, eerste lid, bepaalt een minimumduur van negen jaren voor "de duur van de huur van een ongemeubelde woning die tot hoofdverblijfplaats voor de huurder strekt".

Paragraaf 8 bepaalt : "De hoofdverblijfplaats van de huurder is deze waar hij is ingeschreven in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister binnen de drie maanden vanaf de aanvang van de huurovereenkomst".

Vat men beide bepalingen letterlijk op, dan zou uit de samenlezing ervan moeten worden afgeleid dat de huurder, na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, de duur van een overeenkomst die voor minder dan negen jaar gesloten is voor zijn tweede verblijfplaats, eenzijdig kan wijzigen door van die tweede verblijfplaats zijn hoofdverblijfplaats te maken via een gewone aangifte bij de dienst bevolking, als hij die maar binnen drie maanden doet.

Het ontwerp heft weliswaar artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek niet op, luidens hetwelk de huurder onder meer verplicht is "het gehuurde te gebruiken ... volgens de bestemming welke bij het huurcontract daaraan gegeven is", maar het kan worden betwijfeld of er in het hier bedoelde geval een verandering van bestemming zou zijn in de zin van die bepaling, daar het goed voor bewoning bestemd blijft.

Toch blijkt niet dat de Commissie de bedoeling heeft gehad af te wijken van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek. Het verslag zegt in dit verband (blz. 52) :

"Wat betreft de wijziging van de aard van de overeenkomst door het feit dat een tweede inschrijving in het bevolkingsregister genomen wordt, bevestigt de Minister dat de aard van de overeenkomst en de bescherming die eraan wordt gehecht bepaald worden op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst. De Minister illustreert dit met een voorbeeld : iemand heeft zijn hoofdverblijfplaats te Brussel en een tweede verblijf te Gent ; de huur van de woning te Brussel is beschermd terwijl dit niet het geval is van de huur van de woning te Gent ; dat blijft zo omdat de aard van het contract niet kan gewijzigd worden".

De redactie van de ontworpen paragraaf 8 volgt uit een voorstel van de heer DEFRAIGNE, waarmede gewoon werd bedoeld dat de tekst op het meest voorkomende geval zou slaan, nl. op het geval dat van de overbrenging van de hoofdverblijfplaats slechts aangifte wordt gedaan als de huurder het goed reeds betreft (verslag, blz. 53).

Voorts komt paragraaf 8 niet voor onder de bepalingen waarvan door de huurovereenkomst niet kan worden afgeweken, zodat zou kunnen worden betoogd dat de huurder gebonden blijft door het contractuele beding om het gehuurde goed de bestemming van tweede verblijfplaats te geven en die bestemming dus niet eenzijdig kan wijzigen.

Toch zou het beter zijn elke twijfel weg te nemen en paragraaf 8 als volgt te redigeren, onder voorbehoud van de opmerking die hierna (nr 2) zal worden gemaakt :

"Wanneer het niet in de huurovereenkomst is vastgesteld wordt de bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats of tot tweede verblijf van de huurder aangetoond door diens inschrijving, uit dien hoofde, in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst".

2. De woorden "uit dien hoofde" zijn om de volgende reden aan de voorgestelde paragraaf 8 toegevoegd :

Artikel 4, eerste lid, van het koninklijk besluit van 1 april 1960 betreffende het houden van de bevolkingsregisters bepaalt dat personen die beurtelings in verscheidene gemeenten verblijf houden, in het register van elk van die gemeenten worden ingeschreven. Volgens het tweede lid van hetzelfde artikel worden die personen echter geacht een hoofdverblijf te hebben in de gemeente waar zij verklaart hebben dat verblijf te hebben of, als daaromtrent geen aangifte is gedaan, in de meest bevolkte gemeenten.

Het spreekt vanzelf dat met dat hoofdverblijf rekening moet worden gehouden voor de toepassing van paragraaf 8, maar het is wenselijk het in de tekst met zoveel woorden te zeggen.

3. Paragraaf 9 bepaalt : "De contractuele bepalingen welke in strijd zijn met de §§ 1 tot 7 zijn van rechtswege nietig tenzij (zij) in het voordeel van de huurder zijn overeengekomen".

Behalve hetgeen in het algemeen in verband met de nietigheid van rechtswege moet worden opgemerkt, zij er subsidiair op gewezen dat niet duidelijk tot uiting komt onder welke voorwaarden die sanctie wordt opgeheven ingeval de contractuele bepaling die in strijd is met de paragrafen 1 tot 7, in het voordeel van de huurder uitvalt.

.../...

Van welk tijdstip moet worden uitgegaan om te oordelen of een contractuele bepaling de huurder tot voordeel strekt? Voorbeeld : een buitenlandse werknemer huurt een woning voor de duur van zijn tewerkstelling in België. Het is kennelijk in zijn belang dat hij na het einde van zijn tewerkstelling geen huur meer hoeft te betalen maar het kan gebeuren dat zijn arbeids-overeenkomst wordt verlengd. Dan heeft hij er belang bij dat ook de huurovereenkomst wordt verlengd. Noch de tekst van het ontwerp noch het verslag geven enige uitdrukkelijke aanwijzing omtrent hetgeen in zo'n geval moet worden beslist. Verondersteld moet dus worden dat de Commissie niet heeft willen afwijken van het beginsel dat de overeenkomst tot wet strekt (artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek) en dat het contractueel beding dat bij de ondertekening van de overeenkomst tot voordeel van de huurder strekt maar in de loop van de uitvoering van de overeenkomst ophoudt dat te doen, daarom nog niet nietig wordt.

4. De duur van de huurovereenkomst geldt ook voor de onderhuur, die echter niet voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur mag worden aangegaan (§ 1).

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elk jaar, mits hij drie maanden vooruit opzegt (§ 2).

Samengelezen lijken deze twee bepalingen erop te wijzen dat het niet in de bedoeling van de Commissie ligt aan het "woonrecht" van de onderhuurder dezelfde bescherming te verlenen als aan dat van de hoofdhuurder. De bevestiging daarvan kan worden gezien in het feit dat paragraaf 7 niet handelt over het geval dat de huur door de hoofdhuurder, niet door de hoofdverhuurder, zou worden opgezegd ; de tekst spreekt immers alleen van de "ontvangst",

.../...

niet van de verzending, van de opzegging als aanvangspunt van de termijn binnen welke van die opzegging een afschrift ter kennis van de onderhuurder moet worden gebracht door de hoofdhuurder. Nu is het wel zo dat de redenen om de toestand van de onderhuurder te beschermen minder dwingend zijn als het om huur van woningen dan als het om handelshuurovereenkomsten gaat, zodat transponeren van de regeling van artikel 11 van de wet van 13 april 1951 bezwaarlijk te verantwoorden zou zijn. Maar aangezien onderhuur in de praktijk vaak voorkomt en de onderhuurder soms niet weet of zijn verhuurder eigenaar dan wel alleen maar hoofdhuurder van het gehuurde goed is, meent de Raad van State de aandacht van de Wetgevende Kamers op dit aspect van de ontwerp-wet te moeten vestigen.

5. Het ontwerp bepaalt dat de huur door de huurder zonder enige voorwaarde, of door de verhuurder onder bepaalde voorwaarden kan worden beëindigd bij het verstrijken van elk jaar of bij het verstrijken van elke driejarige periode. Daaruit is af te leiden dat de datum van vertrek telkens daags voor de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst valt.

Veelal echter wensen de partijen een andere datum te kiezen, enerzijds om te voorkomen dat de uittredende huurder tijdens de winter of de vakantie zou moeten verhuizen, anderzijds om gemakkelijker weder te kunnen verhuren op een tijdstip dat beter gelegen komt dan die periodes.

Een beding in die zin zal maar rechtsgevolgen kunnen hebben als het de huurder tot voordeel strekt.

De regeling zou soepeler worden als aan partijen werd toegestaan onderling overeen te komen om te allen tijde de huurovereenkomst te beëindigen zoals bepaald is in artikel 3, vierde lid, van de wet van 13 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

.../...

6.a) Paragraaf 6 voorziet in een vergoeding voor de huurder indien "de verhuurder de reden ... waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet binnen zes maanden tot uitvoering brengt". Bepaald zou moeten worden wanneer die termijn ingaat, onder meer omdat verwezen wordt naar paragraaf 5, waarvan het eerste lid voorziet in het geval dat het goed ten algemenen nutte onteigend of verkregen wordt.

De termijn lijkt gerekend te moeten worden vanaf het vertrek van de huurder, hetgeen des te meer voor de hand zou liggen daar het vertrek kan zijn verdaagd, bijvoorbeeld ten gevolge van een gerechtelijke procedure.

b) In tegenstelling met artikel 25, 3°, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bepaalt paragraaf 6 niet dat voor het ten uitvoer brengen van dat voornemen van de verhuurder een minimumtermijn geldt (twee jaar, volgens het aangehaalde artikel 25, 3°).

Wellicht betreft het hier een onoplettendheid. Het zou bezwaarlijk met de geest van het ontwerp overeen te brengen zijn dat de verhuurder bijvoorbeeld het goed op geoorloofde wijze opnieuw zou verhuren nadat hij het zelf enkele weken heeft bewoond, zonder schadevergoeding toe te kennen aan de huurder die hij op grond van paragraaf 3, a, zou hebben doen vertrekken.

c) Naar het model van artikel 25, 3°, van de aangehaalde wet van 30 april 1951 zou juister worden gelezen "het voornemen ten uitvoer brengen" in plaats van "de reden tot uitvoering brengen".

.../...

Voor paragraaf 6 wordt de volgende tekst voorgesteld :

"§ 6. Indien de verhuurder binnen zes maanden na het vertrek van de huurder, (en gedurende ten minste twee jaar) een van de in de paragrafen 3, a, 4 en 5 bedoelde voornemens waarvoor hij opzegging heeft gegeven, niet ten uitvoer brengt, heeft de huurder ... (voorts zoals in het ontwerp, maar men leze "om" i.p.v. "of").

7. In verband met de minimumduur van de woninghuurovereenkomsten, welke het ontwerp op negen jaar stelt, kan een probleem rijzen indien de verhuurder een door verschillende huurders betrokken goed volledig wil doen ontruimen, onder meer om het gemakkelijk te kunnen verkopen.

De toepassing van de voorgestelde tekst zal verhinderen dat de duur van de huurovereenkomsten wordt gelijkgeschakeld, vooral wanneer een aantal huurders gebruik zal hebben gemaakt van het hun toegekende recht om hun huurovereenkomst op het einde van het jaar te doen eindigen. Voor de gehele ontruiming van het gebouw zal het derhalve nodig zijn dat de woongelegenheden, naar gelang zij vrijkomen, niet weer opnieuw worden verhuurd en dat gedurende een periode die vrij lang kan aanslepen. Volgens de belastingwetgeving echter moet de eigenaar van een onbewoond en niet-gemeubileerd appartement dat niet te huur wordt gesteld, de onroerende voorheffing betalen en het kadastraal inkomen van dat appartement bij zijn andere inkomsten voegen voor het berekenen van de inkomstenbelasting.

Wel te verstaan, tegen het ontwerp zou op dat punt niets in te brengen zijn indien die toestand kon worden gerekend tot de redenen welke de rechter luidens paragraaf 4, c), als zwaarwichtig kan bevinden.

Artikel 15 (artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek).

In de regeling van het huidige artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek is het zo dat, wanneer de huurder in het genot van het gehuurde goed wordt gelaten na het verstrijken van een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, door de stilzwijgende wederinhuring een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd ontstaat, die kan worden beëindigd met een opzegging, gedaan met inachtneming van de termijn door het plaatselijk gebruik bepaald. Die termijn is doorgaans kort en maakt het partijen mogelijk zich vrij spoedig te ontdoen van de gevolgen van de stilzwijgende wederinhuring.

De stilzwijgend wederingegane huurovereenkomst is dus, wat de duur betreft, minder streng dan de oorspronkelijk aangegane overeenkomst.

De voorgestelde nieuwe tekst integendeel zal tot gevolg hebben dat partijen voor een nieuwe periode van negen jaar gebonden zijn wanneer het een woning betreft.

De nieuwe tekst is door de Commissie van de Kamer aangenomen ingevolge een verklaring van de Minister van Justitie die DE PAGE citeerde : "Il faut que le fait matériel de la continuation de l'occupation se qualifie par l'absence de toute opposition de la part du bailleur, qu'il se réalise du consentement de ce dernier. Ce consentement, sans doute, ne doit être que tacite; mais il faut qu'il existe" (verslag, blz. 55).

Aangezien de nieuwe bepaling dus in dat opzicht dezelfde betekenis heeft als de huidige tekst, is er geen reden om de woorden "zonder verzet van de verhuurder" te schrappen

.../...

of om de sedert 1804 gebruikte bewoordingen zonder noodzaak te wijzigen. De vervanging van het woord "genot" door "bezit" is overigens niet verantwoord, gelet op de artikelen 1709 en 2228 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het bezit en de gevolgen ervan zijn geregeld door de acht artikelen die Boek III, Titel XX, Hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek vormen. Die begrippen kunnen niet worden toegepast op de huurder die het gehuurde goed blijft betrekken als de huurovereenkomst verstreken is.

Die wijzigingen in de redactie zouden bovendien aanleiding kunnen geven tot enige onzekerheid in de rechtspraak.

Dezelfde opmerking geldt voor het ontworpen artikel 1765.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor het nieuwe artikel 1759 :

"Artikel 1759. Indien de huurder na het eindigen van de huur in het genot van het gehuurde goed blijft zonder verzet van de verhuurder, wordt hij geacht het onder dezelfde voorwaarden te blijven bewonen voor de tijd die door ... bepaald is".

Het lijkt onnodig melding te maken van de opzeggings-termijn, aangezien die bepaald is op grond van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, dat van kracht blijft.

Artikel 16 (artikel 1762ter van het Burgerlijk Wetboek).

Krachtens het ontworpen artikel 1762ter kan worden afgeweken van de regel van de onveranderlijkheid van de huurprijs voor woningen, welke regel is vastgesteld in het ontwor-

.../...

pen artikel 1728bis. Bepaald wordt echter binnen welke grenzen de huurder en de verhuurder van dat recht gebruik kunnen maken : de huurprijs mag slechts gewijzigd worden voor zover die wijziging beantwoordt aan een tegenprestatie. Om de naleving van de regel te verzekeren voegt het artikel daaraan toe dat, indien tussen de partijen een geschil ontstaat nopens de overeenstemming van een zodanig beding met die regel, de vrederechter in billijkheid oordeelt, "zonder de toestand van de huurder te mogen verzwaren".

De Commissie heeft kennelijk willen voorkomen dat de versoepeling van de regel van de onveranderlijkheid verder zou gaan dan nodig is voor een billijke vergoeding van de investeringen waarin de verhuurder heeft toegestemd. Wil het artikel dat doel kunnen bereiken, dan moet het voorzien in een passende regeling voor de diverse soorten van moeilijkheden waartoe de toepassing ervan aanleiding kan geven.

Het kan gebeuren dat de regel wordt miskend bij het sluiten zelf van de overeenkomst - huurovereenkomst of aanhangsel - als deze de huurprijs wijzigt zonder enige of althans zonder voldoende tegenprestatie. De meest doeltreffende methode om een zodanige praktijk te voorkomen, zou zijn dat partijen wordt toegestaan, zo zij het wensen, hun akkoord ter homologatie voor te leggen aan de vrederechter. Een Commissielid heeft die regeling in overweging gegeven maar blijkbaar geen gehoor gevonden (verslag, blz. 58).

Een andere oplossing zou erin kunnen bestaan dat partijen in de gelegenheid worden gesteld om voor de vrederechter de vernietiging van het akkoord te vorderen vooraleer daaraan uitvoering wordt gegeven. Partijen toestaan de nietigverklaring van het akkoord te vorderen wanneer het reeds ten uitvoer is gebracht, kan immers in de praktijk grote moeilijkheden opleveren en tot misbruiken aanleiding geven.

.../...

Het conflict kan echter ontstaan tijdens de uitvoering of na de voltooiing van het werk. Uit de korte commentaar op het subamendement van de heer BAERT (verslag, blz. 59), waaruit de ontworpen tekst is ontstaan, lijkt te mogen worden afgeleid dat de rechter in een zodanig geval de verbintenis van de huurder zou kunnen verminderen indien de tegenprestatie van geringere waarde mocht blijken te zijn, maar dat hij ze niet zou kunnen verhogen in het tegenovergestelde geval - op voorwaarde, wel te verstaan, dat het geschil niet definitief beslecht is door een in kracht van gewijsde gegaan vroeger vonnis betreffende een vordering tot homologatie of tot vernietiging. De bepaling stelt dus een objectieve maatstaf : de werkelijke waarde van de werken. Het lijkt derhalve niet juist, te werken met het begrip billijkheid, hetwelk stricto sensu veronderstelt dat rekening wordt gehouden met de toestand van de partijen (zie bijvoorbeeld artikel 1386bis van het Burgerlijk Wetboek). In zijn advies over het oorspronkelijke ontwerp heeft de Raad van State om soortgelijke redenen, in een opmerking bij het toenmalige ontworpen artikel 1718, § 1, vierde lid, voorgesteld dat niet zou worden gewerkt met het begrip billijkheid, dat tot misverstand kon leiden (Kamer, 1977-1978, Gedr. St. nr. 415/1, blz. 30-31).

Het artikel zou zo moeten worden herzien dat de bedoeling van de Commissie nauwkeurig en in passende bewoordingen wordt weergegeven.

Artikel 17.

Het eerste lid van het ontworpen artikel 1762quater bepaalt :

.../...

"In de huurovereenkomsten, bedoeld in artikel 1758, mag de verhuurder voor het verstrijken van elke driejarige periode eisen dat voortaan de huurprijs zal aangepast worden aan de levensduurte".

De Commissie schijnt te bedoelen dat de eis van de verhuurder tot gevolg moet hebben dat, met ingang van de nieuwe driejarige periode, de aanpassing elk jaar zal geschieden overeenkomstig artikel 1728bis.

Als deze interpretatie de juiste is, zou het eerste lid ondubbelzinnig als volgt kunnen worden geredigeerd :

"Voor de huurovereenkomsten bedoeld in artikel 1758 kan de verhuurder, vóór het verstrijken van elke driejarige periode, vragen dat de huurprijs voortaan aan de kosten van levensonderhoud wordt aangepast overeenkomstig artikel 1728bis".

Artikel 18.

Bij dit artikel is de algemene opmerking te maken die vooraan in dit advies is opgenomen.

Artikelen 19 en 20 (artikel 1763 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 32 van Afdeling IIbis, § 10).

Het ontworpen artikel 1728bis, § 1, waarin bepaald wordt dat de huurprijs onveranderlijk blijft behoudens de uitzonderingen bepaald of toegelaten door de wet, is een bepaling die zowel voor woninghuur als voor huur van gebouwen toepassing vindt.

.../...

Het ontworpen artikel 1762ter bepaalt dat een vooraf bedongen wijziging van de huurprijs voor woningen mag worden toegepast voor zover zij beantwoordt aan een tegenprestatie.

Die afwijking zou moeten worden uitgebreid tot de huur van gebouwen. Het is vaak in het belang van beide partijen dat veranderingen of verbouwingen kunnen worden uitgevoerd in fabrieken, werkhuizen, kantoren, groothandelszaken en andere gebouwen.

Deze opmerking geldt ook voor de handelshuurovereenkomsten (artikel 20 van het ontwerp). Derhalve wordt voorgesteld de lijst van de in het nieuwe artikel 1763 van het Burgerlijk Wetboek en in het nieuwe artikel 32 van Boek 3, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling IIbis, van hetzelfde Wetboek opgenomen artikelen aan te vullen met de vermelding van artikel 1762ter.

Een andere methode zou zijn, de bepaling van artikel 1762ter opnieuw onder te brengen in artikel 1728bis, waar zij paragraaf 4 vormde in het Regeringsamendement van 22 mei 1979 (Kamer, B.Z. 1979, Gedr. St. nr. 120/2).

Artikel 23.

In het ontworpen artikel 8bis zou moeten worden gelezen : "die eventueel verschuldigd is door degene die het recht van opstal heeft", ter wille van de overeenstemming met de terminologie van artikel 6 van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

.../...

Artikel 24.

In § 1 wordt de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst als uitgangspunt genomen voor de eerste aanpassing van de huurprijs. Wanneer het om zeer oude huurovereenkomsten gaat, kan het gebeuren dat de juiste datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan niet meer bekend is.

Artikel 28, § 1, b, houdt met die mogelijkheid rekening voor het bepalen van de datum waarop de huurovereenkomst eindigt.

Paragraaf 1, a, zou moeten worden aangevuld met de volgende volzin :

"Indien de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst niet bekend is, wordt ... (te bepalen datum) ... geacht de verjaardag te zijn".

+

Aangezien § 1, a, tweede lid, een uitzondering vormt op het eerste lid dient het woord "echter" te worden ingevoegd. De tekst kan beter als volgt worden geredigeerd : "Voor de huurovereenkomsten die in de maand december 1978 aangegaan zijn, mag de huurprijs echter voor de eerste maal aan de kosten van levensonderhoud worden aangepast vanaf 1 januari 1980".

Artikel 25.

1. De door de Regering voorgestelde tekst voorzag in de mogelijkheid om in de lopende huurovereenkomsten een beding tot aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud in te voegen.

.../...

De tekst is door de Commissie zo gewijzigd, dat hij zowel op mondeling als op schriftelijk aangegane huur-overeenkomsten toepassing vindt.

De aanpassing die zal worden gevraagd vóór 30 juni 1980 zal dus permanent zijn : de betrokken partij zal ieder jaar een wederaanpassing van de huurprijs kunnen vragen. Opdat die gedachte tot uiting komt en met inachtneming van de opmerking die gemaakt is bij het ontworpen artikel 1762quater, zou het eerste lid van artikel 25 moeten eindigen met de woorden : "aangepast wordt aan de kosten van levensonderhoud, overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek". Vooraan in het artikel moet worden verbeterd : "... eisen dat de huurprijs van de op het ogenblik ...".

2. Het laatste lid kan beter als volgt worden gere-
digeerd :

"Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand vóór die waarin de aanpassing wordt gevraagd".

Artikel 26.

Er is gemis van overeenstemming tussen het eerste lid, dat toepassing vindt op de huurovereenkomsten die zijn ingegaan vóór 1 januari 1974, en het tweede lid, dat betrekking heeft op de huurovereenkomsten die zijn gesloten na 31 december 1973. Zoals de tekst is gesteld zouden huurovereenkomsten die vóór 31 december 1973 gesloten maar in 1974 ingegaan zijn, buiten beschouwing blijven.

.../...

De bepaling moet worden geredigeerd overeenkomstig de wet van 7 november 1973, die van toepassing is op de huurovereenkomsten welke na haar inwerkingtreding zijn ingegaan; die wet is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 21 december 1973.

Derhalve wordt voorgesteld het tweede lid van artikel 26 van het ontwerp te beginnen met de woorden :

"Voor de onroerende huur die ingegaan is na 31 december 1973 en nog van kracht is op 31 december 1979, kan elke partij, indien geen plaatsbeschrijving is opgemaakt, gedurende ... (voorts zoals in het ontwerp)".

Artikel 27.

In haar amendement stelde de Regering dat artikel 1758 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was op de lopende huurovereenkomsten. De aanneming, door de Commissie, van een bepaling waarbij de voor een bepaalde tijd aangegane huurovereenkomsten worden verlengd tot de verjaardag in 1981 van de inwerkingtreding van die huurovereenkomsten, doet een leemte ontstaan voor de huurovereenkomsten met een latere vervaldag. Om moeilijkheden bij de interpretatie te voorkomen, wordt voorgesteld aan artikel 27 een tweede lid toe te voegen, luidende :

"Dezelfde huurovereenkomsten die na die verjaardag vervallen, eindigen op de overeengekomen datum".

.../...

Artikel 28.

Paragraaf 2 bepaalt : "Artikel 1758, §§ 2, 7 tot 9, van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de huur-overeenkomsten bedoeld in vorige paragraaf".

Uit het verslag kan niet worden opgemaakt waarom de Commissie is afgeweken van het regeringsamendement en in 't bijzonder waarom de paragrafen 3 en volgende van artikel 1758 in de verwijzing zijn vervallen.

Artikel 30.

In voorkomend geval zou deze bepaling moeten worden geredigeerd in overeenstemming met de lezing welke het ontworpen artikel 1756bis zou krijgen indien op de bij die bepaling gemaakte opmerking wordt ingegaan.

De tekst zou dan luiden :

"Artikel 30.-

Wanneer, in een huurovereenkomst die is aangegaan vóór 1 januari 1980, de onroerende voorheffing ten laste van de huurder is gebracht, is in de basishuurprijs begrepen het gedeelte van die voorheffing, met betrekking tot het aanslagjaar 1979, dat artikel 1756bis van het Burgerlijk Wetboek verbiedt voortaan ten laste van de huurder te brengen".

Artikel 31.

Dit artikel bepaalt :

"Artikel 31.-

De huurovereenkomst(en) betreffende de woningen die aan de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of aan

.../...

de door haar erkende vennootschappen toebehoren, zijn niet onderworpen aan deze wet.

Vanaf 1 januari 1981, zullen de bepalingen van deze wet die gunstiger zijn voor de huurder evenwel van toepassing zijn".

Deze tekst kan moeilijkheden opleveren, zowel wat zijn interpretatie als wat zijn toepassing betreft.

A. Allereerst is het eerste lid niet geredigeerd zoals het behoort.

Waar dat lid stelt : "De huurovereenkomsten ... zijn niet onderworpen aan deze wet", is dat niet juist gezegd. Inzover de ontwerp-wet nieuwe regelen bedoelt te stellen voor de huurovereenkomsten, is zij immers geen op zichzelf staande wet, maar een wet die bepaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek wijzigt. Naar die artikelen is het dat moet worden verwezen.

B. Volgens het ontwerp zullen de in het artikel bedoelde huurovereenkomsten zelfs na 1 januari 1981 verder door de huidige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek worden beheerst, nadat deze door de ontworpen wijzigingsbepalingen opgeheven of vervangen zijn - zij het slechts voor zover de nieuwe bepalingen niet gunstiger zouden zijn voor de huurder.

Er mag echter worden gesteld dat alle ontworpen bepalingen voor de huurder gunstiger zijn dan de oude. Daarom zou de tekst eerst de regels moeten opgeven die in de toekomst het veelvuldigst zullen worden toegepast, met name de nieuwe bepalingen, en eerst daarna de uitzonderingen. Die opgaaf zou artikel per artikel moeten geschieden.

.../...

Het probleem is reeds tijdens de werkzaamheden van de Commissie aan de orde gekomen : "Een ander lid stelt de vraag welke bepalingen van deze wet gunstiger zullen zijn. Dit is praktisch onmogelijk uit te maken en zal artikel per artikel moeten onderzocht worden" (verslag, blz. 73).

C. Een bijkomende moeilijkheid is hierin gelegen, dat de huidige artikelen van het Burgerlijk Wetboek een aanvullende strekking hebben, terwijl de ontworpen nieuwe artikelen meestal van dwingende aard zijn.

Bepalingen die gunstiger zijn voor de huurder zouden dus zelfs kunnen zijn contractuele bepalingen die in strijd zijn met de voorzieningen van het onderhavige ontwerp.

D. Het is niet uitgesloten dat in verband met de toepassing van het ontworpen artikel 31, tweede lid, nog een moeilijkheid ontstaat de dag dat de bewuste artikelen van het Burgerlijk Wetboek andermaal door de wetgever zouden worden gewijzigd.

Om de aangehaalde moeilijkheden in verband met de toepassing te ondervangen, zou men voor artikel 31, tweede lid, van het ontwerp een tekst in de plaats moeten stellen waarin wordt vastgesteld welke van de thans geldende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op de bedoelde bijzondere huurovereenkomsten toepasselijk blijven.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Artikel 31.-

Ten aanzien van de huurovereenkomsten voor woningen, aangegaan door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting of een door haar erkende vennootschap, treedt deze wet in werking op 1 januari 1981.

De artikelen ... van het Burgerlijk Wetboek, zoals zij van kracht zijn op 31 december 1979, blijven echter op die huurovereenkomsten van toepassing voor zover die bepalingen gunstiger zijn voor de huurder".

.../...

SLOTOPMERKING.

Om beter te doen uitkomen dat de overgangsbepalingen in feite afwijkingen inhouden, zouden zij als overgangsbepalingen moeten worden aangeduid, onder een passend opschrift.

De artikelen 24 tot 30 zouden derhalve moeten komen onder een opschrift : "Overgangsbepalingen". Het hele ontwerp kan dan een onderverdeling in vier hoofdstukken krijgen :

Hoofdstuk I : Wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek
(artikelen 1 tot 21),

Hoofdstuk II : Andere wetswijzigingen
(artikelen 22 en 23),

Hoofdstuk III : Overgangsbepalingen
(artikelen 24 tot 30),

Hoofdstuk IV : Slotbepalingen
(artikelen 31 tot 33).

La chambre était composée de

De kamer was samengesteld uit

Messieurs : P. TAPIE,
de Heren :

président de chambre,
kamervoorzitter,

Cl. GREGOIRE,
Ch. HUBERLANT,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

R. PIRSON,

assesseurs de la
section de législation,
bijzitters van de
afdeling wetgeving,

L. MATRAY,

Madame : J. TRUYENS,
Mevrouw :

greffier.
griffier.

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

Le rapport a été présenté
par M. G. PIQUET, premier audi-
teur.

De overeenstemming tussen
de Franse en de Nederlandse tekst
werd nagezien onder toezicht van
de H. P. TAPIE.

Het verslag werd uitgebracht
door de H. G. PIQUET, eerste audi-
teur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. TRUYENS.

P. TAPIE.