

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 Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice, le 21 novembre 1984, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur des amendements proposés par le Gouvernement au projet de loi de redressement "contenant des dispositions sociales", a donné le 26 novembre 1984 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 21e november 1984 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over amendementen voorgesteld door de Regering op het ontwerp van herstellwet "houdende sociale bepalingen", heeft de 26e november 1984 het volgend advies gegeven :

EXAMEN DES AMENDEMENTS.Article 3bis.

L'article 3bis en projet serait mieux rédigé comme suit :

"Article 3bis.-

Si un logement qui constitue la résidence principale du preneur fait l'objet d'un nouveau bail avec le même preneur pendant la période de limitation de l'adaptation, prévue aux articles 2 et 3, le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de l'application de l'article 2.

Les parties peuvent cependant demander au juge de paix la modification du montant du loyer qui résulterait de l'application de l'alinéa 1er, à charge d'établir que la valeur locative normale de l'immeuble loué est supérieure ou inférieure d'au moins dix pour cent à ce montant".

Article 3ter.

1. La division en paragraphes n'apparaît pas utile dans un article qui ne comporte que deux alinéas traitant au surplus du même objet.

2. L'intention du Gouvernement est mieux traduite dans la justification de l'article 1758bis en projet que dans le texte de celui-ci. Aussi cet article en projet serait-il plus clairement rédigé comme suit :

.../...

"Article 1758bis. Nonobstant toute convention contraire, le bail à durée indéterminée relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur ne prend fin qu'après un congé donné par l'une des parties à l'autre, en observant un délai d'au moins six mois si le congé est donné par le bailleur et d'au moins trois mois si le congé est donné par le preneur.

Le congé donné avec un préavis insuffisant n'est pas nul; il produit ses effets à l'expiration du délai prévu à l'alinéa 1er".

Article 3quater.

Le texte suivant est proposé pour l'article 1758ter en projet :

"Article 1758ter. Si le bail relatif au logement qui constitue la résidence principale du preneur a été conclu pour une durée se situant entre trois mois et un an, il ne prend fin, nonobstant toute convention contraire, que par l'effet d'un congé donné par l'une des parties à l'autre, un mois au moins avant l'expiration du terme convenu.

Si le congé n'est pas donné conformément à l'alinéa 1er, le bail est reconduit pour une durée égale à celle qui était initialement prévue".

Article 3quinquies.

Il ne paraît pas nécessaire de diviser l'article 1759 du Code civil, après sa modification, en deux paragraphes.

Le texte suivant est proposé :

"Article 3quinquies.-

L'article 1759 du même Code est complété par l'alinéa suivant :

"Toutefois si la maison ou l'appartement constitue la résidence principale du preneur, celui-ci sera censé l'occuper pour une durée indéterminée et le congé ne pourra être donné que conformément à l'article 1758bis".

Article 3sexies.

1. L'article 1759bis du Code civil prévoit qu'à l'expiration du bail le preneur peut demander au juge une prorogation à la condition qu'il justifie de circonstances exceptionnelles.

Le texte en projet impose au preneur d'avertir le bailleur de son intention de demander la prorogation.

Il est en effet opportun, selon la justification de l'amendement, "que le preneur mette son bailleur au courant en temps utile d'une demande de prorogation. Il doit envoyer sa demande deux mois avant l'expiration du bail".

Le texte de l'amendement fixe le délai à un mois. Cette discordance entre le texte de l'amendement et la justification devrait être éliminée.

.../...

2. Dans l'alinéa en projet au 2°, la prorogation pouvant évidemment toujours être "demandée", il serait plus exact d'écrire :

"La prorogation ne peut pas être obtenue à l'encontre du nouveau propriétaire en cas d'aliénation du bien, ni à l'encontre des ayants droit en cas de décès".

Article 3septies.

A la fin du paragraphe 1er, il serait préférable d'écrire dans le texte français :

"... biens immeubles lorsqu'ils ont fait l'objet d'un congé donné avant le 1er novembre 1984".

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN.Artikel 3bis.

Het zou beter zijn het ontworpen artikel 3bis als volgt te redigeren :

"Artikel 3bis.-

Indien gedurende de in de artikelen 2 en 3 bepaalde periode van beperking van de aanpassing met dezelfde huurder een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, mag de huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de toepassing van artikel 2.

De partijen kunnen evenwel de vrederechter verzoeken om wijziging van het bedrag van de huur dat zou volgen uit de toepassing van het eerste lid, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten minste tien procent hoger of lager is dan dat bedrag".

Artikel 3ter.

1. Het lijkt niet nuttig een artikel dat slechts bestaat uit twee leden, die bovendien over hetzelfde onderwerp handelen, in paragrafen in te delen.

.../...

2. De bedoeling van de Regering komt beter tot uiting in de verantwoording van het ontworpen artikel 1758bis dan in de tekst ervan. Het ontworpen artikel zou dan ook duidelijker zijn in de volgende redactie :

"Artikel 1758bis. Niettegenstaande ieder andersluidend beding, eindigt de huurovereenkomst van onbepaalde duur met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, slechts nadat de ene partij de andere heeft opgezegd met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden indien de opzegging wordt gedaan door de verhuurder en van ten minste drie maanden indien de opzegging wordt gedaan door de huurder.

De opzegging die niet voldoende van tevoren wordt gedaan, is niet nietig; zij heeft uitwerking bij het verstrijken van de in het eerste lid vastgestelde termijn".

Artikel 3quater.

De volgende tekst wordt voorgesteld voor het ontworpen artikel 1758ter :

"Artikel 1758ter. Indien de huurovereenkomst met betrekking tot een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, is aangegaan voor een duur die ligt tussen drie maanden en een jaar, eindigt zij, niettegenstaande ieder andersluidend beding, slechts wanneer de ene partij de andere ten minste één maand vóór het verstrijken van de overeengekomen tijd heeft opgezegd.

.../...

Indien de opzegging niet overeenkomstig het eerste lid is gedaan, wordt de huur voortgezet voor dezelfde duur als die welke oorspronkelijk was bepaald".

Artikel 3quingues.

Het lijkt niet nodig artikel 1759 van het Burgerlijk Wetboek, na zijn wijziging, in twee paragrafen in te delen.

De volgende tekst wordt voorgesteld :

"Artikel 3quingues.-

Artikel 1759 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid :

"Indien echter het huis of het appartement de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt deze geacht het voor onbepaalde tijd te blijven bewonen en kan de opzegging slechts worden gedaan overeenkomstig artikel 1758bis".

Artikel 3sexies.

1. Artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder, bij het verstrijken van de huur, de rechter om een verlenging kan verzoeken, op voorwaarde dat hij het bewijs levert van buitengewone omstandigheden.

De ontworpen tekst legt de huurder de verplichting op de verhuurder op de hoogte te brengen van zijn voornemen om verlenging te vragen.

.../...

Het is immers aangewezen, aldus de verantwoording van het amendement, "dat de huurder op tijd zijn verhuurder op de hoogte brengt van een aanvraag om verlenging. Hij moet zijn aanvraag verzenden twee maanden vóór het verstrijken van de huur".

De tekst van het amendement stelt de termijn op één maand. Dat gemis van overeenstemming tussen de tekst van het amendement en de verantwoording zou moeten worden weggewerkt.

2. Aangezien verlenging natuurlijk altijd "gevraagd" kan worden, zou het juister zijn in het in de tekst onder 2° ontworpen lid te schrijven :

"De verlenging kan niet worden verkregen tegen de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het goed, noch tegen de rechtverkrijgenden in geval van overlijden".

Artikel 3septies.

Paragraaf 1 zou beter als volgt worden geredigeerd :

"§ 1. Artikel 1758bis is niet van toepassing op de huurovereenkomsten verlengd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, wanneer zij vóór 1 november 1984 opgezegd zijn".

La chambre était composée de

Messieurs : P. TAPIE,
de Heren :

Ch. HUBERLANT,
J.-J. STRYCKMANS,

Madame : M. VAN GERREWEY,
Mevrouw :

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. A. VANWELKENHUYZEN, conseiller d'Etat.

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

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

M. VAN GERREWEY.

De kamer was samengesteld uit

président de chambre,
kamervoorzitter,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

greffier,
griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. A. VANWELKENHUYZEN, staatsraad.

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

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

P. TAPIE.