24-11-1989
Vandemeulebroeke
Transmis à M.
Overgezonden aan de H.

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 et des Classes moyennes, le 6 novembre 1989, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet de loi "relative à la protection du logement familial", a donné le 17 novembre 1989 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 6 november 1989 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Middenstand verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van wet "op de bescherming van de gezinswoning", heeft op 17 november 1989 het volgend advies gegeven :

Dans le bref délai qui lui est imparti, le Conseil d'Etat doit se limiter à formuler les observations suivantes.

EXAMEN DU PROJET.

Intitulé.

Selon son intitulé, la loi projetée est "relative à la protection du logement familial". Cet intitulé ne correspond qu'à une partie du contenu de la loi en projet qui est divisée en deux titres. Le titre Ier, intitulé "protection du preneur", comporte onze articles. Mais il résulte de l'article 1er que sont protégés non seulement le logement, qui constitue la résidence principale du preneur, mais aussi le siège ou le local affecté aux activités de certaines associations sans but lucratif ou d'établissements d'utilité publique.

Il est proposé de rédiger l'intitulé comme suit :

"Projet de loi relative à la protection du locataire".

Dispositif.

Article 1er.

L'article 1er vise notamment tous les établissements d'utilité publique, sans préciser s'ils doivent, au même titre que les associations sans but lucratif, remplir une mission d'intérêt général à caractère social, culturel ou philanthropique.

.../...

L'exposé des motifs ne fournit aucune justification de cette différence entre les établissements d'utilité publique visés en général et les associations sans but lucratif qui doivent remplir une mission d'intérêt général pour bénéficier de la protection de la loi.

Il conviendrait que, tout au moins dans l'exposé des motifs, le Gouvernement s'explique sur cette différence.

Il y a lieu de rédiger l'article 1er, alinéa 1er, comme suit :

"Article 1er.-

Sont soumis à la protection du présent titre, les baux ou autres contrats à titre onéreux attribuant la jouissance d'un immeuble, meublé ou non, ou d'une partie d'un tel immeuble, lorsque les lieux doivent servir :

1° soit de logement au preneur à titre de résidence principale;

2° soit à l'établissement du siège ou à l'exercice d'activités d'une association sans but lucratif ou d'un établissement d'utilité publique ... .

A l'alinéa 2, il conviendrait d'ajouter "... et aux baux à ferme".

Article 2.

L'alinéa 2 du même article suspend pour la durée d'application de la loi en projet les effets des "préavis en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente

.../...

loi" et de "ceux qui seraient notifiés avant le 1er janvier 1991". Cet alinéa pose deux problèmes. Tout d'abord, il vise les préavis en cours, compte tenu de ce que, selon l'article 11 en projet, les dispositions du titre Ier entrent en vigueur le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel elles auront été publiées au Moniteur belge.

Pour que les congés donnés pour le 31 décembre 1989 soient suspendus, il faudrait, compte tenu de l'article 11 précité, que la loi en projet soit publiée au plus tard le 30 novembre 1989, ce qui est matériellement impossible.

Selon le fonctionnaire délégué, le désir du Gouvernement est de protéger le plus grand nombre possible de locataires. La seule solution est, dès lors, de fixer la date d'entrée en vigueur de la loi en projet au jour de la publication au Moniteur.

Le second problème concerne les derniers mots du deuxième alinéa de l'article 2. Ces mots "durant l'application de la présente loi" ne traduisent pas l'intention du Gouvernement telle qu'elle est exprimée dans l'exposé des motifs et, spécialement, dans le commentaire consacré à l'article 2, alinéa 2 (exposé des motifs, p. 4).

Il faudrait que le Gouvernement précise la durée d'application de la présente loi.

L'article 2, alinéa 3, serait mieux rédigé comme suit :

"Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué".

.../...

Article 3.

L'article 3, alinéa 1er, 1ère phrase, serait mieux rédigé comme suit :

"Le preneur peut renoncer à la prorogation ou y mettre fin à la condition, sauf accord des parties, de notifier son intention par lettre recommandée à la poste au bailleur ou à l'acquéreur au moins trois mois à l'avance".

L'article 3, alinéa 2, deuxième phrase, établit une règle particulière pour les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à dater de l'entrée en vigueur de la loi en projet.

Selon les explications fournies par le fonctionnaire délégué, le délai de quinze jours après l'entrée en vigueur de la loi serait de huit jours par application de cette disposition. Il serait d'un mois si la durée restant à courir est, par exemple, de deux mois et demi.

Le texte suivant traduirait mieux l'intention des auteurs du projet pour l'alinéa 2, deuxième phrase, qui deviendrait l'alinéa 2 de l'article 3 :

"En ce qui concerne les contrats qui expirent dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, le délai est égal à la moitié de la durée du contrat restant à courir sans qu'il puisse être supérieur à un mois".

.../...

Article 4.

Paragraphe 1er.

Afin que le texte soit plus clair et plus complet, il conviendrait de rédiger la phrase introductive comme suit :

"Art. 4. § 1er. Pendant la prorogation, le bailleur ou l'acquéreur peut, en notifiant au preneur par lettre recommandée à la poste son intention, au moins six mois à l'avance, résilier le contrat dans les cas et aux conditions ci-après :".

a).

Pour éviter que le texte contienne deux phrases, il est proposé de rédiger la disposition sous a) comme suit :

"a) s'il a notifié par écrit au preneur en mentionnant l'identité de la personne qui occupera le bien loué, son intention d'occuper le bien ... deuxième degré;".

b).

Suivant l'article 4, § 1er, b, en projet, le bailleur peut mettre fin au contrat prorogé en donnant un préavis de six mois au moins lorsqu'il établit sa volonté

.../...

de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble donné en location, et que la valeur de ces travaux dépasse trois années de loyer. Il peut prouver cette intention en produisant notamment un devis détaillé ou un contrat d'entreprise.

Si les petits ou moyens propriétaires ne pourront pas vraisemblablement se prévaloir de cette dérogation au système de protection légal, au contraire, les sociétés immobilières ou de promotion immobilière pourront aisément, en raison de leurs contacts permanents avec des entrepreneurs, produire l'un de ces deux éléments de preuve, même si elles n'ont pas l'intention d'exécuter les travaux décrits dans le devis ou le contrat.

Certes, le propriétaire qui ne réalise pas les travaux dans les conditions et délais prévus devra payer, suivant le paragraphe 4 du même article, une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Toutefois, on est en droit de penser qu'une telle compensation est illusoire. Il faudra, le plus souvent, que le locataire introduise une procédure pour obtenir paiement de l'indemnité légale. On peut penser qu'il renoncera à une telle procédure, d'autant plus que ce que le locataire attend, c'est de pouvoir rester dans les lieux occupés et non d'obtenir une indemnisation.

.../...

Il en résulte que le texte en projet non seulement est de nature à créer une discrimination entre propriétaires, mais surtout prive le locataire de la protection que le législateur entend à lui assurer.

Il faut revoir le texte du paragraphe 2, b, pour rendre les conditions requises plus sévères et mieux vérifiables par le locataire.

La sanction de l'irrégularité de la notification prévue au b) n'est pas mentionnée. Logiquement, cette sanction est la nullité de la notification, puisque le propriétaire n'a pas prouvé l'existence des conditions requises pour bénéficier de la dérogation. Mais le propriétaire pourrait envoyer une nouvelle notification conforme aux prescriptions légales. Dans ce cas, le délai de six mois ne commencerait à courir qu'à partir de cette seconde notification.

Paragraphe 2.

Le paragraphe 2 de l'article 4 pose le même problème que l'alinéa 2 de l'article 3 et doit donc être modifié de la même façon.

Il y a lieu de se reporter à la proposition faite au sujet de l'article 3.

Paragraphe 4.

En cas de non-occupation ou d'inexécution des travaux dans les conditions et délais prévus, le preneur a droit à une indemnité au moins équivalente à dix-huit mois de loyer, à moins que le bailleur ne justifie d'une "circonstance exceptionnelle".

Ces mots "circonstance exceptionnelle" sont très vagues. Il conviendrait de les préciser ou d'en donner des exemples dans l'exposé des motifs.

Par ailleurs, pour éviter de donner au juge de paix un pouvoir d'appréciation trop large, il faudrait mentionner la somme maximale à laquelle peut être fixé le montant de l'indemnité.

Article 5.

Cet article ne devrait pas être divisé en deux paragraphes, mais en deux alinéas et, dans le texte français de l'alinéa 1er, le mot "résolution" doit être remplacé par le mot "résiliation".

Le texte néerlandais du même alinéa serait mieux rédigé comme il est proposé dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 6.

Alinéa 1er.

Il y est question des contrats écrits et non pas des contrats verbaux. Cette différence entre ces deux formes de contrats ne se justifie pas et n'est pas expliquée dans l'exposé des motifs.

Il conviendrait de prévoir que la règle qui y est inscrite s'applique aussi bien aux baux verbaux qu'aux baux écrits.

Les mots "dans les limites de la loi" sont trop vagues. Il faut les remplacer par les mots "conformément à l'article 1728bis du Code civil". En outre, les mots "au coût de la vie" doivent être omis.

Enfin, il convient de signaler que les mots "venant à expiration", ne figurent pas dans le texte néerlandais de l'article.

Alinéa 2.

Pour éviter toute équivoque, le début de l'alinéa 2 devrait être rédigé comme suit :

"Cette adaptation doit être demandée par le bailleur au preneur".

Les mots "et s'applique jusqu'à l'expiration du contrat" sont équivoques.

A moins que les auteurs du projet ne précisent davantage leur intention, il faudrait omettre ces mots, l'alinéa se terminant, dès lors, par les mots "à laquelle la prorogation prend cours".

Dans le texte néerlandais, les mots "ten vroegste" devraient être remplacés par l'expression "op zijn vroegst".

Article 7.

1. L'article 7 prévoit un effet rétroactif au 31 août 1989. La rétroactivité n'est pas recommandable en principe (voyez, à cet égard, l'article 2 du Code civil). Elle ne peut se justifier qu'en raison de circonstances exceptionnelles qui semblent exister en l'espèce.

La rétroactivité est liée, dans le texte en projet, au paiement effectué après le 31 août 1989. Le texte est susceptible, par conséquent, de viser toute augmentation ayant pris cours antérieurement.

2. Par ailleurs, les termes "à moins qu'elle ne soit justifiée par une amélioration correspondante de l'état général du bien loué" sont trop imprécis; le juge qui sera appelé à trancher un litige pourrait rencontrer des difficultés d'interprétation de la notion "amélioration correspondante".

Il faudrait, dès lors, fixer dans le texte en projet le montant minimum du coût des améliorations justifiant qu'il soit dérogé à la règle de l'alinéa 1er.

.../...

3. Pour éviter que des propriétaires ne soient tentés de tourner la disposition de l'article 7, alinéa 1er, il serait nécessaire de prévoir que les obligations du locataire, notamment, en matière de travaux de grosses réparations, ne peuvent être aggravées.

Sous réserve de l'observation qui précède, il est proposé de rédiger l'article 7 comme suit :

"Art. 7. L'article 1728quater du Code civil est applicable à toute augmentation du loyer excédant les limites autorisées par l'article 1728bis du même code, lorsque cette augmentation a pris cours à une date postérieure au 31 août 1989, même si elle résulte d'un nouveau bail conclu ou non avec le même bailleur.

L'alinéa 1er n'est pas applicable lorque l'augmentation du loyer est justifiée par des améliorations du bien immobilier pour autant que le coût de ces améliorations, supporté par le bailleur, se monte à ... mois du loyer augmenté".

Article 8.

Suivant l'article 8, § 1er, en projet, lors de la conclusion d'un nouveau bail, le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur.

.../...

A la différence des autres articles de la loi en projet qui sont temporaires et ne visent que certains baux, l'article 8 en projet est une disposition qui n'est pas limitée dans le temps et qui s'applique à tous les contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur de la loi.

La sanction de cette interdiction est prévue dans le paragraphe 2; c'est la nullité de plein droit des clauses contraires à la prescription du paragraphe 1er.

Cette sanction parait superflue. En effet, suivant l'article 9 du projet, toutes les dispositions de la loi en projet sont impératives, ce qui implique que les clauses contractuelles contraires aux dispositions de la loi sont nulles. Il vaut mieux, dès lors, renoncer à la sanction de la nullité de plein droit, d'autant plus qu'elle est controversée.

Article 9.

L'article 9 devrait être rédigé comme suit :

"A l'exception de l'article 3, les dispositions de la loi sont impératives".

Article 11.

Comme il a été dit à l'article 2, il vaut mieux prévoir que la loi entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, étant entendu que cette publication doit intervenir avant la fin du mois de décembre 1989.

Binnen de korte termijn die hem is toegemeten, moet de Raad van State zich bepalen tot het maken van de volgende opmerkingen.

ONDERZOEK VAN HET ONTWERP.

Opschrift.

De ontworpen wet heeft volgens haar opschrift betrekking "op de bescherming van de gezinswoning" (1). Dit opschrift stemt slechts overeen met een gedeelte van de inhoud van de ontworpen wet, die in twee titels is ingedeeld. Titel I, met als opschrift "Bescherming van de huurder", bevat elf artikelen. Uit artikel 1 blijkt evenwel dat niet alleen de woning, welke de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, wordt beschermd, maar ook de zetel of het lokaal waar de activiteiten worden uitgeoefend van sommige verenigingen zonder winstoogmerk of instellingen van openbaar nut.

Voorgesteld wordt het opschrift als volgt te redigeren :

"Ontwerp van wet tot bescherming van de huurder".

.../...

---

(1) In de Franse tekst van het ontwerp zou het adjectief "relatif" in het vrouwelijk moeten staan, aangezien het betrekking heeft op de wet.

Bepalend gedeelte.

Artikel 1.

Artikel 1 heeft onder meer betrekking op alle instellingen van openbaar nut zonder dat wordt gepreciseerd of zij, zoals de verenigingen zonder winstoogmerk, een opdracht van algemeen belang moeten vervullen, op sociaal, cultureel of menslievend gebied.

In de memorie van toelichting wordt geen enkele verantwoording verstrekt voor dit verschil tussen de instellingen van openbaar nut, die in het algemeen worden vermeld, en de verenigingen zonder winstoogmerk die een opdracht van algemeen belang moeten vervullen willen zij aanspraak kunnen maken op de bescherming van de wet.

Het zou dienstig zijn dat de Regering, op zijn minst in de memorie van toelichting, de reden van dat verschil nader verklaart.

Artikel 1, eerste lid, dient als volgt te worden gesteld :

"Artikel 1. De bescherming van deze titel genieten de huurovereenkomsten of andere overeenkomsten onder bezwarende titel die het genot verlenen van een al dan niet gemeubileerd onroerend goed of van een gedeelte van zo'n onroerend goed, wanneer het goed moet dienen :

1° ofwel als woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient;

.../...

2° ofwel voor het vestigen van de zetel of het uitoefenen van de activiteiten van een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut ...".

In het tweede lid zou het wenselijk zijn "... en de pachten" toe te voegen.

Artikel 2.

In het tweede lid van hetzelfde artikel worden zolang de toepassing van de ontworpen wet duurt de gevolgen van de "opzeggingen die lopen op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze wet" geschorst alsmede de gevolgen van "die welke voor 1 januari 1991 zijn betekend". In dit lid komen twee problemen aan de orde. Allereerst heeft het lid betrekking op de lopende opzeggingen, gelet op het feit dat de bepalingen van titel I, volgens het ontworpen artikel 11, in werking treden op de eerste dag van de maand volgend op die gedurende welke zij in het Belgisch Staatsblad zijn bekendgemaakt.

De opzeggingen gedaan tegen 31 december 1989 kunnen pas worden geschorst als gelet op het voormelde artikel 11 de ontworpen wet uiterlijk op 30 november 1989 wordt bekendgemaakt, wat praktisch onmogelijk is.

Volgens de gemachtigde ambtenaar is de Regering er op uit om zoveel mogelijk huurders te beschermen. De enige oplossing bestaat er bijgevolg in als datum van inwerkingtreding van de ontworpen wet de dag van bekendmaking in het Staatsblad te bepalen.

.../...

Het tweede probleem betreft de laatste woorden van het tweede lid van artikel 2. De bedoeling van de Regering zoals zij wordt uitgedrukt in de memorie van toelichting en inzonderheid in de commentaar die aan artikel 2, tweede lid, wordt gewijd (memorie van toelichting, blz. 4) wordt met de woorden "gedurende de toepassing van deze wet" niet weergegeven.

De Regering behoort de toepassingsduur van deze wet nader te bepalen.

Artikel 2, derde lid, zou beter als volgt worden geredigeerd :

"De huurder geniet het voordeel van de verlenging, ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed onder bezwarende titel of om niet verkrijgt".

Artikel 3.

Artikel 3, eerste lid, eerste volzin, zou beter als volgt worden geredigeerd :

"De huurder kan afstand doen van het voordeel van de verlenging of er een einde aan maken, mits hij, behoudens overeenstemming tussen de partijen, ten minste drie maanden van te voren bij een ter post aangetekende brief van zijn bedoeling kennis geeft aan de verhuurder of de verkrijger".

Artikel 3, tweede lid, tweede volzin, voorziet in een bijzondere regel voor de overeenkomsten die verstrijken binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de ontworpen wet.

.../...

Naar de gemachtigde ambtenaar heeft verklaard, zou de termijn van vijftien dagen na de inwerkingtreding van de wet acht dagen bedragen ingevolge deze bepaling. Hij zou één maand bedragen indien de overblijvende duur van de overeenkomst, bij voorbeeld, twee en een halve maand bedraagt.

De volgende tekst zou de bedoeling van de stellers van het ontwerp voor het tweede lid, tweede volzin, dat het tweede lid van artikel 3 wordt, beter weergeven :

"Wat de overeenkomsten betreft die verstrijken binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van deze wet, is de termijn gelijk aan de helft van de overblijvende looptijd van de overeenkomst, zonder dat de termijn meer dan één maand mag bedragen".

Artikel 4.

Paragraaf 1.

Ter wille van de duidelijkheid en de volledigheid zou het aangewezen zijn de inleidende volzin als volgt te redigeren :

"Art. 4. § 1. Tijdens de verlenging kan de verhuurder of de verkrijger, wanneer hij ten minste zes maanden van tevoren bij een ter post aangetekende brief van zijn bedoeling kennis geeft aan de huurder, de overeenkomst verbreken in de gevallen en onder de omstandigheden die hierna zijn bepaald :".

.../...

a).

Om te voorkomen dat de tekst twee volzinnen bevat, wordt voorgesteld de bepaling onder a) als volgt te redigeren :

"a) indien hij, met vermelding van de identiteit van de persoon die het verhuurde goed zal bewonen, aan de huurder schriftelijk kennis heeft gegeven van zijn bedoeling om dat goed persoonlijk en werkelijk te bewonen, of het op dezelfde wijze te laten bewonen ... tweede graad;".

b).

Volgens het ontworpen artikel 4, § 1, b, kan de verhuurder de verlengde overeenkomst beëindigen met een opzegging van ten minste zes maanden wanneer hij aantoont dat hij het verhuurde gebouw wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren, en de waarde van die werkzaamheden drie jaar huur te boven gaat. Hij kan die bedoeling bewijzen door onder meer een omstandig bestek of een aannemingsovereenkomst over te leggen.

Zullen de kleine of middelgrote eigenaars waarschijnlijk geen baat kunnen vinden bij die afwijking van de wettelijke bescherming, de vastgoedmaatschappijen of de projectbureaus daarentegen zullen vanwege hun blijvende contacten met aannemers, gemakkelijk een van die twee bewijsstukken kunnen overleggen, zelfs indien ze niet de bedoeling hebben de in het bestek of in de overeenkomst beschreven werkzaamheden uit te voeren.

.../...

Natuurlijk zal de eigenaar die de werken niet tot stand brengt onder de bepaalde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, volgens paragraaf 4 van hetzelfde artikel wel een schadevergoeding moeten betalen die gelijk is aan achttien maanden huur. Er zijn evenwel gronden om te geloven dat zo'n schadeloosstelling denkbeeldig is. Meestal zal de huurder een geding moeten aanspannen om betaling van de wettelijke vergoeding te verkrijgen. Men kan vermoeden dat hij van zo'n geding zal afzien, te meer daar datgene wat de huurder verwacht niet is dat hij een schadeloosstelling krijgt, maar wel dat hij in het bewoonde goed mag blijven.

Daaruit volgt dat de ontworpen tekst niet alleen discriminatie kan teweegbrengen onder de eigenaars, maar vooral de huurder de bescherming ontneemt die de wetgever hem probeert te bieden.

De tekst van paragraaf 2, b, moet worden herzien om de gestelde voorwaarden strenger te maken en beter controleerbaar door de huurder.

Er is geen sanctie vermeld voor het geval dat de in punt b) bepaalde kennisgeving onregelmatig is. Logischerwijze is die straf de nietigheid van de kennisgeving, aangezien de eigenaar geen bewijs heeft geleverd van het bestaan van de voorwaarden om de afwijking te krijgen. Maar de eigenaar zou een nieuwe kennisgeving kunnen sturen die wel in overeenstemming is met de wettelijke voorschriften. In dat geval zou de termijn van zes maanden pas ingaan vanaf die tweede kennisgeving.

Paragraaf 2.

Bij paragraaf 2 van artikel 4 rijst hetzelfde probleem als bij het tweede lid van artikel 3; deze paragraaf moet dus op dezelfde manier worden gewijzigd.

Er zij verwezen naar het voorstel dat voor artikel 3 is gedaan.

Paragraaf 4.

Indien het goed niet wordt bewoond of de werkzaamheden niet worden uitgevoerd onder de gestelde voorwaarden en binnen de gestelde termijnen, heeft de huurder recht op een vergoeding die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur, tenzij de verhuurder het bewijs levert van "buitengewone omstandigheden".

Die woorden "buitengewone omstandigheden" zijn zeer vaag. Ze dienen nader te worden bepaald of er moeten in de memorie van toelichting voorbeelden van worden gegeven.

Bovendien zou het maximale bedrag van de vergoeding moeten worden opgegeven, om te voorkomen dat aan de vrederechter een te ruime beoordelingsbevoegdheid wordt verleend.

.../...

Artikel 5.

Dat artikel zou niet in twee paragrafen maar in twee leden moeten worden verdeeld. In de Franse tekst van het eerste lid moet het woord "résolution" worden vervangen door het woord "résiliation". De Nederlandse tekst van dat eerste lid zou beter als volgt worden gesteld : "Aan het recht om bij grove veronachtzaming van de verplichtingen door een van de partijen, ... (voorts zoals in het ontwerp)".

Artikel 6.

Eerste lid.

Er is sprake van de schriftelijke overeenkomsten maar niet van de mondelinge overeenkomsten. Er is geen reden voor dat onderscheid tussen beide soorten van overeenkomst en er wordt in de memorie van toelichting geen uitleg over gegeven.

Het is aangewezen om te bepalen dat de in dit lid neergelegde regel zowel op de mondelinge als op de schriftelijke overeenkomsten van toepassing is.

De woorden "binnen de perken van de wet" zijn te vaag en dienen te worden vervangen door de woorden "overeenkomstig artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek". Bovendien moeten de woorden "aan de kosten van levensonderhoud" vervallen.

Ten slotte zij opgemerkt dat de woorden "venant à expiration" in het Nederlands niet voorkomen.

Tweede lid.

Om alle onduidelijkheid weg te nemen zou het begin van het tweede lid als volgt moeten worden geredigeerd :

"Deze aanpassing moet door de verhuurder aan de huurder worden gevraagd".

De woorden "en is van toepassing tot bij de beëindiging van de huurovereenkomst" zijn ook onduidelijk.

Tenzij de stellers van het ontwerp hun bedoeling duidelijker maken, zouden die woorden moeten vervallen, zodat het lid eindigt met de woorden : "waarop de verlenging aanvangt".

Ten slotte zouden de woorden "ten vroegste" moeten worden vervangen door de woorden "op zijn vroegst".

Artikel 7.

1. Artikel 7 voorziet in terugwerkende kracht tot 31 augustus 1989. De terugwerkende kracht is in principe niet aan te bevelen (zie in dat verband artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek). Ze is slechts gerechtvaardigd in buitengewone omstandigheden, die in dit geval aanwezig lijken te zijn.

De terugwerking is in de ontworpen tekst gebonden aan de voorwaarde dat de betaling na 31 augustus 1989 is verricht. In de tekst kan bijgevolg elke verhoging die tevoren is ingegaan worden bedoeld.

2. De zinsnede "tenzij deze is gerechtvaardigd door een overeenstemmende verbetering van de algemene toestand van het verhuurde goed" is overigens te vaag geformuleerd; de rechter die een geschil zal moeten beslechten, zou moeilijkheden kunnen ondervinden bij de interpretatie van het begrip "overeenstemmende verbetering".

In de ontworpen tekst zou derhalve het minimumbedrag van de verbeteringskosten, op grond waarvan een afwijking van de in het eerste lid gestelde regel kan worden gerechtvaardigd, moeten worden vastgesteld.

3. Om te vermijden dat eigenaars zouden proberen de bepaling van artikel 7, eerste lid, te ontduiken, zou moeten worden bepaald dat aan de huurder geen zwaardere verplichtingen kunnen worden opgelegd, onder meer inzake grote herstellingswerken.

Onder voorbehoud van de vorenstaande opmerking, wordt voorgesteld artikel 7 als volgt te redigeren :

"Art. 7. Artikel 1728quater van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op elke verhoging van de huurprijs die de door artikel 1728bis van hetzelfde wetboek toegestane grenzen te buiten gaat, wanneer deze verhoging is ingegaan na 31 augustus 1989, zelfs wanneer zij voortvloeit uit een nieuwe overeenkomst die al of niet met dezelfde verhuurder is aangegaan".

.../...

Het eerste lid is niet van toepassing wanneer de verhoging van de huurprijs wordt gerechtvaardigd door verbetering aan het onroerend goed, voor zover de kosten van die verbeteringen, die door de verhuurder worden gedragen, ... maand(en) opgeslagen huur bedragen".

Artikel 8.

Volgens het ontworpen artikel 8, § 1, kan de onroerende voorheffing betreffende het verhuurde goed, voor de nieuwe overeenkomsten niet ten laste van de huurder worden gelegd.

In tegenstelling met de overige artikelen van de ontworpen wet, die tijdelijk zijn en slechts op sommige huurovereenkomsten doelen, is het ontworpen artikel 8 een bepaling die niet beperkt is in de tijd en die geldt voor alle huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van de wet worden aangegaan.

In paragraaf 2 wordt bepaald welke sanctie op overtreding van die verbodsbepaling staat; vastgelegd wordt dat de clausules die strijdig zijn met het voorschrift van paragraaf 1 van rechtswege nietig zijn.

Die sanctie lijkt overbodig. Volgens artikel 9 van het ontwerp zijn alle bepalingen van de ontworpen wet immers van dwingend recht, hetgeen betekent dat de contractuele bepalingen die strijdig zijn met de wet, nietig zijn. Het is dan ook beter af te zien van de sanctie dat de strijdige bepalingen van rechtswege nietig zijn, temeer daar het om een omstreden sanctie gaat.

Artikel 9.

Artikel 9 zou als volgt gesteld moeten worden :

"Met uitzondering van artikel 3 zijn de bepalingen van de wet van dwingend recht".

Artikel 11.

Zoals gezegd is in artikel 2, zou het beter zijn te bepalen dat de wet in werking treedt op de dag dat ze wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, met dien verstande dat die bekendmaking moet geschieden voor eind december 1989.

La chambre était composée de

Messieurs : J.-J. STRYCKMANS, président de chambre,
de Heren : kamervoorzitter,

C.-L. CLOSSET, conseillers d'Etat,
J.-C. GEUS, staatsraden,

Madame : J. GIELISSEN, greffier assumé,
Mevrouw : toegevoegd griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. STRYCKMANS.
Le rapport a été présenté par M. A. MERCENIER, premier auditeur.

De kamer was samengesteld uit

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. J.-J. STRYCKMANS.
Het verslag werd uitgebracht door de H. A. MERCENIER, eerste auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER, LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J. GIELISSEN. J.-J. STRYCKMANS.