

ROYAUME DE BELGIQUE.

KONINKRIJK BELGIE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de la Justice, le 16 juillet 1996, d'une demande d'avis sur un projet de loi "modifiant certaines dispositions en matière de baux", a donné le 23 septembre 1996 l'avis suivant :

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 16 juli 1996 door de Minister van Justitie verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", heeft op 23 september 1996 het volgend advies gegeven :

Observations particulières.Article 2.

Il résulte du texte en projet, et il a été confirmé par les délégués du ministre, que la seule portée réelle de la disposition en projet consiste à énoncer la règle suivant laquelle l'adaptation du loyer au coût de la vie prévue par l'article 6 de la section II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil n'est pas due si le contrat de bail relatif à la résidence principale du preneur n'a pas été conclu par écrit.

A cette fin, plutôt que de modifier l'article 1714 du Code civil, mieux vaut compléter l'article 6 de la section II en y insérant la règle envisagée.

Article 3.

1. Plutôt que d'insérer un nouvel alinéa 3 dans l'article 1717 du Code civil, mieux vaut ajouter une seconde phrase à l'alinéa 2 de cet article. Il est proposé de rédiger cette phrase comme suit :

"Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une

.../...

situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin".

2. A la suite des modifications apportées à l'alinéa 2 de l'article 1717 du Code civil, il convient, dans l'alinéa 3 du même article, de remplacer le mot "Il" par les mots "Le preneur".

Article 5.

1. L'article 1er de la section II gagnerait en clarté s'il y était inséré un paragraphe nouveau déterminant les diverses catégories de contrats auxquelles s'applique cette section en cas de sous-location d'un bien.

C'est dans ce paragraphe nouveau que sera insérée la disposition en projet.

2. S'il est donné suite à l'observation n° 1 relative à l'article 3, la référence à l'article 1717, alinéa 3, sera remplacée par une référence à l'article 1717, alinéa 2, seconde phrase.

La même observation vaut pour l'article 8 du projet.

Article 6.

1. La disposition en projet complète l'article 2 de la section II par un alinéa 3, chargeant le Roi de fixer les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité dont fait état l'alinéa 1er du même article.

Le ministre de la Justice demande spécialement au Conseil d'Etat d'examiner si cette disposition a pour objet une matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale.

Il est vrai que les Régions sont compétentes, au titre des attributions qui sont les leurs en matière de logement (1), pour fixer des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des logements (2) (3).

-
- (1) Selon l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les Régions sont compétentes, "en ce qui concerne le logement", pour "le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques".
- (2) Voir, en ce sens, l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet devenu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés (Doc. C.R.B., A-174/1-91/92, p. 17).
- (3) Au sujet des normes assurant la protection des logements contre l'incendie, la Cour d'arbitrage a toutefois considéré que les Régions étaient seulement compétentes pour régler les aspects de cette protection qui sont spécifiques aux immeubles destinés en ordre principal à l'habitation, c'est-à-dire pour adapter et compléter les normes de base arrêtées par l'Etat, sans mettre celles-ci en péril (arrêt n° 49 du 10 mars 1988).

Cette compétence des Régions ne porte, toutefois, pas atteinte à la compétence de l'autorité fédérale pour régler les relations contractuelles qui se nouent entre le preneur et le bailleur en cas de location d'un bien, y compris lorsque ces relations concernent un bien qui est affecté au logement du preneur. Le bail à loyer constitue, en effet, une matière relevant des compétences résiduelles de l'Etat.

Au titre de ses attributions en vue de régler la matière du bail à loyer, l'autorité fédérale est compétente pour imposer au bailleur des obligations relatives à l'état du bien loué, c'est-à-dire à son obligation de délivrance, et notamment, d'une part, pour poser la règle, déjà énoncée par l'article 2 de la section II, selon laquelle le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et, d'autre part, pour limiter le pouvoir du juge d'apprécier le contenu de telles exigences, en arrêtant les conditions minimales de conformité d'un bien à celles-ci.

Pareilles dispositions ne méconnaissent pas la compétence des Régions en matière de logement, puisqu'elles contiennent des règles de droit civil, propres aux relations entre le bailleur et le preneur, et autonomes par rapport aux dispositions que prennent ou que pourraient prendre les Régions pour assurer la qualité des logements situés sur leur territoire (1).

(1) Sur l'autonomie du texte actuel de l'article 2 de la section II par rapport aux dispositions administratives en matière de logement, voir B. LOUVEAUX, Le droit du bail de résidence principale, De Boeck Université, 1995, n° 99.

En outre, l'autorité fédérale n'entrave pas la mise en oeuvre, par les Régions, de leurs compétences en matière de logement, dès lors que, d'une part, elle se borne à imposer des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des biens loués et à fixer seulement des conditions minimales de conformité d'un bien à ces exigences, et que, d'autre part, elle ne touche pas au régime des sanctions qui s'attachent à la méconnaissance des dispositions régionales, et notamment des sanctions de nature civile qu'il appartient au juge de prononcer, en application du droit commun, en cas de violation de ces dispositions (1).

En conséquence, l'alinéa 3 en projet de l'article 2 de la section II entre dans la compétence de l'autorité fédérale.

Pour le surplus, cette disposition n'appelle pas d'observation.

(1) Sur les sanctions civiles applicables dans les cas où un bien est mis en location sans le permis que requiert l'ordonnance précitée de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 1993 ou le décret de la Région wallonne du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale, lire M. VANWIJCK-ALEXANDRE, "L'état du bien loué", in Le bail de résidence principale : 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, sous la direction de G. BENOIT, P. JADOUL et M. VANWIJCK-ALEXANDRE, La Charte, 1996, pp. 167 et sv., pp. 189 et 190.

2. Dans le texte français de l'article 2 de la section II, on remplacera le mot "résolution" par le mot "résiliation".

Article 7.

1. Il est proposé de rédiger comme suit la seconde phrase en projet de l'article 3, § 2, alinéa 1er, de la section II :

"Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail".

2. Il est proposé de rédiger comme suit la dernière phrase en projet de l'article 3, § 2, alinéa 2, de la section II :

"Cette action doit être intentée, à peine de déchéance, au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis".

3. La disposition que les auteurs du projet suggèrent d'ajouter à l'article 3, § 3, alinéa 1er, troisième tiret, de la section II, trouverait mieux sa place dans un alinéa distinct, inséré entre les alinéas 1er et 2 de l'article 3, § 3.

.../...

En outre, de l'accord des délégués du ministre, il est proposé de remplacer les mots "en raison des travaux" par les mots "en vue d'assurer le bon déroulement des travaux".

4. L'article 3, § 6, en projet, appelle les observations suivantes :

- a) à l'alinéa 3, de l'accord des délégués du ministre, mieux vaut remplacer les mots "sans pouvoir excéder une durée totale de trois ans" par les mots "sans que la durée totale de la location ne puisse excéder trois ans";
- b) dans l'alinéa 5, il est préférable de prévoir expressément que la règle selon laquelle le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans s'applique aussi dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties.

5. Au sujet de la troisième phrase de l'article 3, § 8, en projet, il y a lieu de relever qu'en permettant aux parties de convenir de l'application des paragraphes 3 et 4 du même article, le texte pourrait être interprété en ce sens que le droit de résiliation du bail que prévoient ces paragraphes peut seulement être mis en oeuvre à l'expiration du premier et du deuxième triennats (1). Est-ce bien

(1) A l'exception de l'hypothèse envisagée dans la seconde phrase en projet de l'article 3, § 3, alinéa 1er, troisième tiret, de la section II.

l'intention, alors que l'hypothèse à laquelle s'applique la disposition en projet est celle d'un bail conclu pour la vie du preneur ?

Le texte sera réexaminé à la lumière de cette observation.

Article 9.

1. On peut se demander si l'effectivité de la disposition qui est prévue par l'article 7, § 1er bis, en projet ne risque pas d'être fort aléatoire, compte tenu de la difficulté de pouvoir déterminer de manière certaine tous les éléments qui sont à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

2. Tant à l'alinéa 1er qu'à l'alinéa 3 de l'article 7, § 1er bis, en projet, il est question d'une adaptation du loyer exigible proportionnellement au coût de la vie.

Le texte doit déterminer de quelle manière il y a lieu de procéder à cette adaptation.

3. Selon l'exposé des motifs, la notion de "circonstances nouvelles" au sens de l'article 7, § 1er bis, alinéa 1er, en projet n'inclut pas l'hypothèse d'une

.../...

évolution générale du marché immobilier ou du marché locatif.

L'attention est attirée sur ce que, lors des travaux préparatoires de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il a été déclaré que l'évolution du marché pouvait constituer une circonstance nouvelle justifiant une hausse du loyer, au sens de l'article 7, § 1er, de la section II (1).

Il serait incohérent qu'une même notion soit comprise différemment, selon qu'il est fait application d'un paragraphe ou d'un autre du même article.

Il appartient aux auteurs du projet de réexaminer la question de la signification à donner à cette notion à la lumière de ce qui vient d'être dit, et d'adapter en conséquence soit les textes, soit l'exposé des motifs.

4. L'alinéa 2 de l'article 7, § 1erbis, en projet est une disposition transitoire.

Une telle disposition doit être insérée, non pas dans la section II, mais à la fin de la loi en projet.

Ceci permettra d'établir sans le moindre doute que, comme l'a confirmé le délégué du ministre, c'est la loi en

(1) Doc. Ch., 1357/1-90/91, p. 21.

projet, et non pas la loi précitée du 20 février 1991, qui constitue la "présente loi" visée par le texte.

Article 10.

1. Il y a une discordance entre le texte de l'article 8, alinéa 1er, seconde phrase, en projet, dont il résulte que les parties sont tenues de fixer le délai dans lequel les travaux doivent être exécutés, et le passage de l'exposé des motifs selon lequel ces travaux doivent être réalisés "éventuellement dans un certain délai".

Selon les délégués du ministre, l'intention des auteurs du texte est de prévoir l'obligation de déterminer un délai pour la réalisation des travaux.

L'exposé des motifs sera adapté en conséquence.

2. Comme en ont convenu les délégués du ministre, mieux vaut inverser l'ordre des alinéas 2 et 3 de l'article 8 en projet.

Article 12.

L'alinéa en projet serait mieux rédigé comme suit :

"Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à

.../...

l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie. Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, les intérêts sont capitalisés".

Article 13.

De l'accord des délégués du ministre, l'objectif poursuivi par les auteurs du projet serait plus adéquatement atteint par l'insertion, dans l'article 14 de la loi du 20 février 1991, d'un paragraphe 2bis, rédigé comme suit :

"§ 2bis. Les dispositions de la même section ne s'appliquent pas aux baux à vie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi".

Article 14.

1. La seconde phrase de l'article 11bis, alinéa 1er, en projet gagnerait en clarté si la disposition prévoyant l'application des alinéas 3 à 7 de l'article 4, § 2, de la section II était formulée en s'inspirant du texte de la seconde phrase de l'article 4, § 2bis, en projet de la section II.

.../...

2. La première phrase de l'article 11bis, alinéa 2, en projet est inutile, dès lors que le texte rend déjà applicable l'article 4, § 2, alinéa 3, de la section II.

3. La deuxième phrase de l'article 11bis, alinéa 2, en projet paraît difficilement compréhensible si le législateur n'adapte pas en même temps l'article 16, II, de la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, afin de tenir compte des cas particuliers de sous-location qu'envisage l'article 11bis en projet.

Article 15.

1. Le texte en projet gagnerait en clarté si le législateur désignait expressément les dispositions qui ne sont applicables qu'aux contrats conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de la loi.

2. Selon la troisième phrase, les dispositions de l'article 7, 7°, sont applicables aux congés donnés après l'entrée en vigueur de la loi en projet. Les délégués du gouvernement ont précisé qu'ils visaient par là le congé donné par le bailleur, et non celui que donne le preneur.

Le texte sera précisé en conséquence.

.../...

Observations finales.Article 3.

Mieux vaut rédiger le texte de la manière suivante :

"L'article 1717, alinéa 2, du Code civil, modifié par la loi du 20 février 1991, est remplacé par la disposition suivante :

"Sans préjudice de l'article 11bis de la section IIbis du présent chapitre,... (comme au projet)".

Article 4.

Mieux vaut rédiger le liminaire comme suit :

"Art. 4. L'article 1728bis, § 1er, alinéa 4, du même code, modifié ... :".

Bijzondere opmerkingen.

Artikel 2.

Uit de ontworpen tekst blijkt - zoals door de gemachtigden van de minister trouwens is bevestigd - dat de enige werkelijke draagwijdte van de ontworpen bepaling erin bestaat als regel te stellen dat de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, bepaald in artikel 6 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek niet verschuldigd is indien de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder niet bij geschrift is gesloten.

Te dien einde zou het beter zijn artikel 6 van afdeling II aan te vullen door de voorgenomen regel erin op te nemen, veeleer dan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen.

Artikel 3.

1. Veeleer dan in artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek een nieuw derde lid in te voegen, zou het beter zijn in het tweede lid van dit artikel een tweede zin toe te voegen. Voorgesteld wordt die zin aldus te stellen :

"Indien de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van

.../...

openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, kan deze het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuren, op voorwaarde dat deze personen minder begoeed zijn of zich in een behartigenswaardige sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren".

2. Als gevolg van de wijzigingen aangebracht in het tweede lid van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek moet in het derde lid van datzelfde artikel het woord "Hij" vervangen worden door de woorden "De huurder".

Artikel 5.

1. Artikel 1 van afdeling II zou bevattelijker zijn indien een nieuwe paragraaf wordt ingevoegd die de verschillende categorieën overeenkomsten bepaalt waarop deze afdeling in geval van onderverhuring van een goed toepasbaar is.

De ontworpen bepaling moet alsdan in deze nieuwe paragraaf worden ingevoegd.

.../...

2. Indien wordt ingegaan op de opmerking nr. 1 in verband met artikel 3, moet de verwijzing naar artikel 1717, derde lid, vervangen worden door een verwijzing naar artikel 1717, tweede lid, tweede zin.

Dezelfde opmerking geldt voor artikel 8 van het ontwerp.

Artikel 6.

1. De ontworpen bepaling vult artikel 2 van afdeling II aan met een derde lid, dat de Koning opdraagt de voorwaarden vast te stellen waaraan ten minste voldaan moet worden opdat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waarvan sprake is in het eerste lid van datzelfde artikel.

De Minister van Justitie vraagt de Raad van State inzonderheid te onderzoeken of deze bepaling een aangelegenheid betreft die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort.

.../...

De Gewesten kunnen op grond van hun bevoegdheden inzake huisvesting (1) normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de woningen vaststellen (2) (3).

Die gewestbevoegdheid doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, ook wanneer die betrekkingen een goed betreffen dat bestemd is voor de huisvesting van de huurder. De huurovereenkomsten vormen immers een aangelegenheid die tot de restbevoegdheden van de Staat behoort.

-
- (1) Volgens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn de Gewesten "wat de huisvesting betreft" bevoegd voor "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid".
- (2) Zie in die zin het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State over het voorontwerp dat de ordonantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen is geworden (Gedr. St. BHR, A-174/1-91/92, blz. 17).
- (3) In verband met de normen inzake de beveiliging van woningen tegen brand heeft het Arbitragehof evenwel beschouwd dat alleen de Gewesten bevoegd zijn om de aspecten van brandbeveiliging te regelen die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn, d.w.z. om de door de Staat vastgestelde basisnormen aan te passen en aan te vullen, zonder die aan te tasten (arrest nr. 49 van 10 maart 1988).

.../...

De federale overheid is, op grond van haar bevoegdheid om de aangelegenheid van de huurovereenkomsten te regelen, bevoegd om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed, d.w.z. met diens "verplichting om te leveren", en inzonderheid om enerzijds de regel vast te leggen die reeds vervat is in artikel 2 van afdeling II, volgens welke het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, en anderzijds om de bevoegdheid van de rechter te beperken om de inhoud van zulke vereisten te beoordelen, door de minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten te bepalen.

Zulke bepalingen zijn niet strijdig met de bevoegdheid van de Gewesten op het gebied van de huisvesting, daar ze burgerrechtelijke regels bevatten die eigen zijn aan de betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder en die los staan van de bepalingen die de Gewesten vaststellen of kunnen vaststellen om de kwaliteit van de op hun grondgebied gelegen woningen te waarborgen (1).

Bovendien bemoeilijkt de federale overheid niet de uitoefening, door de Gewesten, van hun bevoegdheden inzake huisvesting, daar ze zich enerzijds ertoe beperkt elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid van de gehuurde goederen op te leggen en slechts

(1) In verband met het autonome karakter van de huidige tekst van artikel 2 van afdeling II ten aanzien van de bestuursrechtelijke bepalingen inzake huisvesting, zie B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, De Boeck Université, 1995, nr. 99.

minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten vast te stellen, en ze anderzijds niet raakt aan de regeling inzake de straffen die worden gesteld indien de gewestbepalingen worden overtreden, inzonderheid de straffen van burgerrechtelijke aard die overeenkomstig het gemene recht door de rechter moeten worden uitgesproken indien die bepalingen worden geschonden (1).

Het bepaalde in het ontworpen derde lid van artikel 2 van afdeling II behoort derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid.

Voorts behoren met betrekking tot deze bepaling geen opmerkingen te worden gemaakt.

2. In de Franse lezing van het ontworpen artikel 2, vierde lid, van afdeling II, vervange men het woord "résolution" door het woord "résiliation".

(1) In verband met de burgerrechtelijke sancties toepasselijk wanneer een goed te huur wordt geboden zonder de vergunning vereist ingevolge de voornoemde ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 15 juli 1993 of ingevolge het decreet van het Waals Gewest van 6 april 1995 betreffende de kwaliteitsnormen van de gemeenschappelijke woningen en kleine eengezinswoningen die als hoofdverblijf worden verhuurd of te huur geboden, lees M. VANWIJCK-ALEXANDRE, "L'état du bien loué", in Le bail de résidence principale : 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, o.l.v. G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, Die Keure, 1996, blz. 167 e.v., blz. 189 en 190.

Artikel 7.

1. Voorgesteld wordt de ontworpen tweede zin van artikel 3, § 2, eerste lid, van afdeling II als volgt te stellen :

"Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzegging niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huur-overeenkomst".

2. Voorgesteld wordt de laatste ontworpen zin van artikel 3, § 2, tweede lid, van afdeling II als volgt te stellen :

"Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld".

3. Het zou beter zijn de bepaling waarvan de stellers van het ontwerp voorstellen dat ze wordt toegevoegd aan artikel 3, § 3, eerste lid, derde streepje, van afdeling II, op te nemen in een onderscheiden lid, dat wordt ingevoegd tussen het eerste en het tweede lid van artikel 3, § 3.

.../...

Bovendien wordt in overleg met de gemachtigden van de minister voorgesteld de woorden "indien hij daartoe door de werkzaamheden wordt gedwongen" te vervangen door de woorden "met het oog op het goede verloop van de werkzaamheden".

4. Omtrent het ontworpen artikel 3, § 6, dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

- a) de gemachtigden van de minister zijn het ermee eens dat het beter zou zijn in het derde lid de woorden "zonder dat de totale duur ervan drie jaar mag overschrijden" te vervangen door de woorden "zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn";
- b) in het vijfde lid is het verkieslijk uitdrukkelijk te stellen dat de regel volgens welke de huurovereenkomst geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, eveneens van toepassing is wanneer tussen dezelfde partijen een nieuwe overeenkomst wordt gesloten.

5. In verband met het ontworpen artikel 3, § 8, derde zin, valt op te merken dat de tekst, doordat deze de partijen de mogelijkheid biedt een regeling te treffen omtrent de toepassing van de paragrafen 3 en 4 van datzelfde artikel, aldus kan worden uitgelegd dat het recht van ontbinding van de overeenkomst waarin die paragrafen voorzien, alleen na het verstrijken van de eerste en de

.../...

tweede driejarige periode kan worden uitgeoefend (1). Is dit wel de bedoeling, daar de ontworpen bepaling toepassing vindt op het geval van een overeenkomst die de huurder voor het leven heeft gesloten ?

De tekst moet opnieuw worden onderzocht in het licht van deze opmerking.

Artikel 9.

1. De vraag rijst of de doelmatigheid van de bepaling opgenomen in het ontworpen artikel 7, § 1bis, niet zeer twijfelachtig is, gelet op de moeilijkheid om met zekerheid alle gegevens te kunnen bepalen die voor de toepassing van deze bepaling in aanmerking moeten worden genomen.

2. Zowel in het eerste als in het derde lid van het ontworpen artikel 7, § 1bis, is er sprake van een verhoudingsgewijze aanpassing van de eisbare huurprijs aan de kosten van levensonderhoud.

In de tekst moet worden bepaald hoe die aanpassing moet geschieden.

(1) Met uitzondering van het geval omschreven in de ontworpen tweede zin van artikel 3, § 3, eerste lid, derde streepje, van afdeling II.

3. Volgens de memorie van toelichting wordt met het begrip "nieuwe omstandigheden" in de zin van het ontworpen artikel 7, § 1bis, eerste lid, niet een algemene evolutie van de immobiliën- of huurmarkt bedoeld.

Er wordt gewezen op het feit dat tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur verklaard is dat de evolutie van de markt een nieuwe omstandigheid kon vormen die een verhoging van de huurprijs wettigt in de zin van artikel 7, § 1, van afdeling II (1).

Het zou getuigen van een gebrek aan samenhang indien eenzelfde begrip verschillend wordt opgevat naargelang de ene of de andere paragraaf van hetzelfde artikel toepassing vindt.

Het is aan de stellers van het ontwerp om opnieuw te onderzoeken welke betekenis in het licht van het vorenstaande moet worden gegeven aan dat begrip en om ofwel de teksten, ofwel de memorie van toelichting dienovereenkomstig aan te passen.

4. Het ontworpen artikel 7, § 1bis, tweede lid, is een overgangsbepaling.

(1) Gedr. St. Kamer, 1357/1-90/91, blz. 21.

Zulk een bepaling moet aan het eind van de ontworpen wet worden ingevoegd, veeleer dan in afdeling II.

Aldus kan, zoals door de gemachtigde van de minister is bevestigd, zonder enige twijfel wordt vastgesteld dat onder "deze wet" de ontworpen wet wordt bedoeld, doch niet de voornoemde wet van 20 februari 1991.

Artikel 10.

1. Er is een gebrek aan overeenstemming tussen de tekst van het ontworpen artikel 8, eerste lid, tweede zin, waaruit voortvloeit dat de partijen de termijn moeten vaststellen waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd, en de passage in de memorie van toelichting volgens welke die werken "eventueel binnen een bepaalde termijn" moeten worden uitgevoerd.

Volgens de gemachtigden van de minister bestaat de bedoeling van de stellers van de tekst erin dat de verplichting wordt opgelegd om een termijn te bepalen voor de uitvoering van de werken.

De memorie van toelichting moet dienovereenkomstig worden aangepast.

2. De gemachtigden van de minister zijn het ermee eens dat de volgorde van het tweede en het derde lid van het ontworpen artikel 8 wordt omgekeerd.

.../...

Artikel 12.

Het zou beter zijn het ontworpen lid als volgt te stellen :

"Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bepaald in het tweede lid, is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen die hem bij het tweede lid wordt opgelegd, zijn evenwel de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg verschuldigd. In de beide gevallen worden de interesten gekapitaliseerd".

Artikel 13.

De gemachtigden van de minister zijn het ermee eens dat het door de stellers van het ontwerp beoogde doel beter bereikt wordt indien in artikel 14 van de wet van 20 februari 1991 een paragraaf 2bis wordt ingevoegd, luidende :

"§ 2bis. De bepalingen van dezelfde afdeling zijn niet van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven, gesloten vóór de inwerkingtreding van deze wet".

.../...

Artikel 14.

1. De tweede zin van het ontworpen artikel 11bis, eerste lid, zou bevattelijker zijn indien de bepaling die voorziet in de toepassing van het derde tot het zevende lid van artikel 4, § 2, van afdeling II, geredigeerd wordt naar het voorbeeld van het ontworpen artikel 4, § 2bis, tweede zin, van afdeling II.

2. De eerste zin van het ontworpen artikel 11bis, tweede lid, is overbodig, daar de tekst artikel 4, § 2, derde lid, van afdeling II reeds toepasselijk maakt.

3. De tweede zin van het ontworpen artikel 11bis, tweede lid, lijkt moeilijk verstaanbaar indien de wetgever niet tegelijkertijd artikel 16, II, van afdeling IIbis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek aanpast teneinde rekening te houden met de bijzondere gevallen van onderverhuur waarin het ontworpen artikel 11bis voorziet.

Artikel 15.

1. De ontworpen tekst zou bevattelijker zijn indien de wetgever uitdrukkelijk de bepalingen aanwijst die alleen van toepassing zijn op de overeenkomsten gesloten of vernieuwd na de inwerkingtreding van de wet.

.../...

2. Volgens de derde zin zijn de bepalingen van artikel 7, 7°, van toepassing op de opzeggingen gegeven na de inwerkingtreding van de ontworpen wet. De gemachtigden van de regering hebben erop gewezen dat daarmee de opzegging gegeven door de verhuurder bedoeld wordt, doch niet die welke door de huurder wordt gegeven.

De tekst moet dienovereenkomstig worden aangevuld.

Slotopmerkingen.

Artikel 3.

Het zou beter zijn de tekst als volgt te stellen :

"Artikel 1717, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd bij de wet van 20 februari 1991, wordt vervangen als volgt :

"Onverminderd artikel 11bis van afdeling IIbis van dit hoofdstuk, kan de huurder ... onderverhuren opdat het voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats kan dienen".

Artikel 4.

Het zou beter zijn de inleidende zin als volgt te stellen :

"Art. 4. Artikel 1728bis, § 1, vierde lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij ..., wordt vervangen als volgt :".

La chambre était composée de
Messieurs J.-J. STRYCKMANS,
de Heren

Y. BOUCQUEY,
Y. KREINS,

J. DE GAVRE,
P. GOTHOT,

Madame J. GIELISSEN,
Mevrouw

Le rapport a été présenté par
M. B. JADOT, auditeur. La note
du Bureau de coordination a été
rédigée et exposée par
M. X. DELGRANGE, référendaire
adjoint.

La concordance entre la
version française et la ver-
sion néerlandaise a été véri-
fiée sous le contrôle de
M. J.-J. STRYCKMANS.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER,

J. GIELISSEN.

De kamer was samengesteld uit
président,
voorzitter,

conseillers d'Etat,
staatsraden,

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

greffier,
griffier.

Het verslag werd uit-
gebracht door de H. B. JADOT,
auditeur. De nota van het
Coördinatiebureau werd op-
gesteld en toegelicht door de
H. X. DELGRANGE, adjunct-
referendaris.

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

LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

J.-J. STRYCKMANS.

.../...