

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

21 NOVEMBER 1995

**Wetsontwerp betreffende de verlenging
van bepaalde huurovereenkomsten**

AMENDEMENTEN

Nr. 1 VAN DE HEER **DESMEDT**

Art. 2

Dit artikel aan te vullen met de volgende leden :

« De huurovereenkomst wordt niet verlengd indien de verhuurder, vóór de inwerkingtreding van deze wet, met een nieuwe huurder een schriftelijk en geregistreerd contract heeft gesloten.

Ze wordt evenmin verlengd indien de verhuurder de opzegging uitdrukkelijk heeft gemotiveerd overeenkomstig artikel 3, § 3, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek. »

Verantwoording

Zoals de Raad van State heeft onderstreept, heeft dit wetsontwerp *de facto* terugwerkende kracht. Het doet ook rechtsonzekerheid ontstaan, bijvoorbeeld wanneer de verhuurder opzegging heeft gedaan en een nieuw huurcontract heeft gesloten met een andere huurder die zelf zijn lopende huurovereenkomst heeft opgezegd.

Die huurder zou dan ten gevolge van deze wetgeving zonder woning kunnen komen te zitten.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-159 - 1995/1996:

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

21 NOVEMBRE 1995

**Projet de loi relative à la prorogation
de certains baux à loyer**

AMENDEMENTS

N° 1 DE M. **DESMEDT**

Art. 2

Compléter cet article par les alinéas suivants :

« La prorogation n'est pas d'application si le bailleur a déjà conclu un contrat écrit et enregistré avec un nouveau locataire avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Elle n'est pas non plus d'application si le bailleur a explicitement motivé son congé conformément à l'article 3, § 3, de la section 2, chapitre II, titre VIII — livre III du Code civil. »

Justification

Comme l'a souligné le Conseil d'État, le projet de loi a, *de facto*, un effet rétroactif. Il engendre également l'insécurité juridique notamment si le bailleur ayant notifié un congé a conclu un nouveau bail avec un autre locataire qui aurait lui-même renoncé à son bail actuel.

Le locataire risquerait alors, par l'effet de la présente législation, de se retrouver sans logement.

Voir:

Document du Sénat:

1-159 - 1995/1996:

N° 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.

Met het oog op de rechtszekerheid dient dus te worden voorkomen dat een dergelijke situatie kan voortvloeien uit de toepassing van de nieuwe wet.

Voorts moet duidelijk worden gesteld dat de opzeggingen die worden gedaan voor het uitvoeren van belangrijke werkzaamheden, niet onder deze wet vallen.

Nr. 2 VAN DE HEER DESMEDT

Art. 3bis (nieuw)

Een artikel 3bis (nieuw) in te voegen, luidende:

«Art. 3bis. — Tot 28 februari 1996 kan de verhuurder zonder motivering de overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2 verlengde huurovereenkomst opzeggen, mits hij een opzeggingstermijn van zes maanden in acht neemt en een vergoeding betaalt die overeenstemt met het bedrag van drie maanden huur.»

Verantwoording

De wet van 20 februari 1991 stelt de verhuurder in staat een einde te maken aan de huurovereenkomst, zonder motivering maar met een vergoeding, op het einde van de eerste en de tweede periode van drie jaar.

Het amendement bepaalt dat dit ook mogelijk wordt op het einde van de derde periode van drie jaar aangezien de huurovereenkomst automatisch wordt verlengd.

Dit amendement moet worden gezien tegen de achtergrond van eventuele nieuwe soortgelijke wetgeving die de huurovereenkomst later zou verlengen tot na 31 december 1996.

Nr. 3 VAN DE HEER DESMEDT

Art. 3ter (nieuw)

Een artikel 3ter (nieuw) in te voegen, luidende:

«Art. 3ter. — In afwijking van de termijn bepaald in artikel 3, § 3, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder, met inachtneming van een opzeggingsstermijn van een maand, een einde maken aan de bij deze wet verlengde huurovereenkomst.»

Verantwoording

Dit amendement wil de huurder in staat stellen afstand te doen van de verlenging op grond van het feit dat hij reeds een andere huurovereenkomst heeft gesloten.

Par souci de sécurité juridique, il y a donc lieu d'exclure pareille situation de l'application de la nouvelle loi.

D'autre part, il y a également lieu de préciser clairement que les renons notifiés notamment pour l'exécution d'importants travaux ne tombent pas sous l'application de la loi.

N° 2 DE M. DESMEDT

Art. 3bis (nouveau)

Insérer un article 3bis (nouveau), libellé comme suit:

«Art. 3bis. — Jusqu'au 28 février 1996, le bailleur pourra mettre fin sans motif au bail prorogé dans les conditions prévues à l'article 2 moyennant préavis de six mois et versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer.»

Justification

La loi du 20 février 1991 permet au bailleur de mettre fin au bail sans motifs mais avec une indemnité à la fin des premier et deuxième triennats.

L'amendement prévoit la même possibilité à la fin du troisième triennat puisqu'il y a prorogation automatique du bail.

Le présent amendement se situe dans l'éventualité d'une nouvelle législation du même type prorogeant ultérieurement les baux au-delà du 31 décembre 1996.

N° 3 DE M. DESMEDT

Art. 3ter (nouveau)

Insérer un article 3ter (nouveau), libellé comme suit:

«Art. 3ter. — Par dérogation au délai fixé à l'article 3, § 3, de la section 2, chapitre II, titre VIII — livre III du Code civil, le preneur pourra, jusqu'au 31 décembre 1995, mettre fin moyennant un congé d'un mois au bail prorogé par la présente loi.»

Justification

Cet amendement vise à permettre au preneur de renoncer à la prorogation notamment parce qu'il aurait déjà conclu une autre location.

Nr. 4 VAN DE HEER **DESMEDT**Art. 3^{quater} (nieuw)**Een artikel 3^{quater} (nieuw) in te voegen, luidende :**

« Art. 3^{quater}. — Tot 31 december 1995 kan de verhuurder opnieuw opzegging doen voor een termijn van zes maanden om, overeenkomstig artikel 3, § 3, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek, werkzaamheden uit te voeren aan het verhuurde goed. »

Verantwoording

Aangezien de in deze wet bedoelde huurovereenkomsten op 31 december 1995 eindigen bij een gewone niet-gemotiveerde opzegging, is het mogelijk dat de verhuurder het niet nodig heeft geacht te vermelden dat belangrijke werkzaamheden waren voorzien.

Aangezien de huurovereenkomst thans automatisch wordt verlengd, moet de verhuurder de mogelijkheid krijgen een nieuwe opzegging te doen op grond van de uitvoering van werken, zoals bepaald in de wet van 20 februari 1991.

Nr. 5 VAN DE HEREN **FORET EN DESMEDT**

(Hoofdamendement)

Art. 2

Dit artikel te vervangen als volgt :

« De gevolgen van de door de verhuurder gedane opzegging om op 31 december 1995 een einde te maken aan de huurovereenkomsten die, met toepassing van artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur geacht worden te zijn ingegaan op 1 januari 1987, worden gedurende een jaar geschorst tot 31 december 1996. »

Verantwoording

Dit amendement wil de tekst in overeenstemming brengen met wat te lezen staat in de memorie van toelichting van de Regering: « In afwachting daarvan moet er een maatregel worden genomen om alle opzeggingen die door de verhuurders op geldige wijze vóór 30 juni 1995 zijn betekend, met een jaar te verlengen, tot 31 december 1996. » (gedr. st. Kamer 133/1, blz. 2).

Dit amendement zorgt ervoor dat de verhuurder die de wet zorgvuldig heeft toegepast door een opzeggingstermijn van zes maanden in acht te nemen en de overeenkomst vóór 30 juni 1995 op te zeggen, niet opnieuw tot een dergelijke opzegging moet overgaan en een nieuwe uitgave moet doen voor het aangetekend versturen van de opzegging. Deze wet dient niet om « De Post » van extra geld te voorzien via 200 000 tot 400 000 bijkomende aange tekende brieven (indien deze cijfers al juist zouden zijn, *quod non*).

N° 4 DE M. **DESMEDT**Art. 3^{quater} (nouveau)**Insérer un article 3^{quater} (nouveau), libellé comme suit :**

« Art. 3^{quater}. — Jusqu'au 31 décembre 1995, le bailleur pourra notifier un nouveau renon de six mois pour effectuer dans les lieux des travaux conformément à l'article 3, § 3, de la section 2, chapitre II, titre VIII — livre III du Code civil. »

Justification

Comme les baux visés dans la présente loi venaient à expiration par simple renon non motivé le 31 décembre 1995, le bailleur peut ne pas avoir estimé nécessaire de mentionner l'exécution prévue d'importants travaux.

Étant donné que le bail est à présent prorogé de façon automatique, il convient de permettre au bailleur de notifier un nouveau renon basé sur l'exécution de travaux prévus dans la loi du 20 février 1991.

Claude **DESMEDT**.N° 5 DE MM. **FORET ET DESMEDT**

(En ordre principal)

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit :

« L'effet des congés donnés par les bailleurs, en vue de mettre un terme, pour le 31 décembre 1995, aux baux qui, par l'application de l'article 16 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative aux baux à loyers, sont réputés avoir pris cours le 1^{er} janvier 1987, est suspendu pendant un an, jusqu'au 31 décembre 1996. »

Justification

Cet amendement vise à mettre le texte en correspondance avec l'exposé des motifs du Gouvernement: « en attendant, il s'impose de faire en sorte que tous les congés valablement notifiés par les bailleurs, avant le 30 juin 1995, voient leur effet reporté d'un an, jusqu'au 31 décembre 1996 » (doc. Chambre 133/1, p. 2).

Cet amendement évitera au bailleur ayant scrupuleusement respecté la loi en notifiant un préavis de six mois avant le 30 juin 1995 de devoir y procéder à nouveau, et leur évitera ainsi de réitérer une nouvelle dépense pour le pli recommandé. Cette loi ne doit pas servir à renflouer les caisses de « La Poste » par le biais de 200 000 à 400 000 lettres recommandées supplémentaires (à considérer ces chiffres pour vrai, *quod non*).

Nr. 6 VAN DE HEREN FORET EN DESMEDT

(Subsidiar)

Art. 2

Dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende:

«Elke huurovereenkomst die betrekking heeft op dezelfde woning en die gesloten is met een nieuwe huurder, is nietig. Ongeacht enige aansprakelijkheidsvordering is de Belgische Staat een forfaitaire schadevergoeding van 5 000 frank verschuldigd aan de partijen die een dergelijke overeenkomst met vaste dagtekening hebben gesloten vóór 16 november 1995.»

Verantwoording

Dit amendement wil duidelijk maken wat er moet gebeuren met huurovereenkomsten die betrekking hebben op dezelfde woning en die gesloten zijn met nieuwe huurders nadat de overeenkomst door de verhuurder op geldige wijze is opgezegd.

Het is de bedoeling in de wetsbepaling het algemene beginsel op te nemen dat «fait du prince» wordt genoemd en waarnaar de minister bij de bespreking van het ontwerp in de Kamer verwezen heeft. Op die manier zullen heel wat betwistingen voor de rechtbank worden voorkomen.

Om daarenboven alle benadeelden een schadevergoeding te kunnen toekennen zonder dat ze daarvoor verplicht worden bij de rechtbank een aansprakelijkheidsvordering in te stellen — wat neerkomt op een lange en dure procedure — is het wenselijk dat de Staat die benadeelden een forfaitaire vergoeding van 5 000 frank uitkeert, voor zover hun overeenkomst een vaste dagtekening heeft. Om fraude te voorkomen wordt de datum waarop het ontwerp in de Kamer is goedgekeurd als referentiedatum gebruikt.

Deze bepaling doet geen afbreuk aan de andere vorderingen die de benadeelde zou kunnen instellen.

Nr. 7 VAN DE HEER FORET

Art. 3ter (nieuw)

Een artikel 3ter (nieuw) in te voegen, luidende:

«Art. 3ter. — In afwijking van de termijn bepaald in artikel 7 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, kan elk van de partijen tot 29 februari 1996 de vrederechter conform de voorwaarden bepaald in bovengenoemd artikel om de herziening verzoeken van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten in verband met een huurovereenkomst die door de onderhavige wet wordt verlengd.»

N° 6 DE MM. FORET ET DESMEDT

(Subsidiarement)

Art. 2

Compléter cet article par un alinéa 2, libellé comme suit:

«Tout bail relatif au même logement, conclu avec un nouveau locataire est nul. Indépendamment de toute action en responsabilité, l'État belge est redevable, envers chaque partie à un tel contrat ayant date certaine antérieure au 16 novembre 1995, d'une indemnité forfaitaire de 5 000 francs.»

Justification

Cet amendement vise d'une part à clarifier la situation des baux relatifs au même logement qui auraient été conclus avec de nouveaux locataires, suite au renon régulièrement notifié par le bailleur.

Il s'agit simplement d'inclure dans la disposition légale, le principe général de «fait du prince» auquel le ministre a fait référence lors des discussions du projet à la Chambre. On évitera de la sorte de multiples contestations devant les tribunaux.

D'autre part, afin d'octroyer à toutes les personnes lésées une indemnité sans pour autant les obliger à recourir à une longue et onéreuse procédure judiciaire en responsabilité, il est opportun que l'État verse à ces personnes une indemnité forfaitaire de 5 000 francs, pour autant que leur contrat ait une date certaine. Afin d'éviter les fraudes, la date du vote du projet à la Chambre est prise comme référence.

Cette disposition ne porte pas atteinte aux autres recours que la personne lésée pourrait tenter.

Michel FORET.
Claude DESMEDT.

N° 7 DE M. FORET

Art. 3ter (nouveau)

Insérer un article 3ter (nouveau), libellé comme suit:

«Art. 3ter. — Par dérogation au délai fixé à l'article 7 de la section 2, chapitre II, titre VIII, livre III, du Code civil, chacune des parties pourra, jusqu'au 29 février 1996, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail prorogé par la présente loi.»

Verantwoording

Uit opportuniteitsoverwegingen ten aanzien van een huurder die het pand reeds lange tijd huurt en rekening houdend met het feit dat de huurovereenkomst in ieder geval toch zou worden beëindigd op 31 december 1995, hebben bepaalde verhuurders voor 30 juni 1992 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 7 van afdeling II hen bood.

Het amendement strekt ertoe hen die mogelijkheid te laten na afloop van de derde driejarige periode. De wet bood hen die mogelijkheid namelijk reeds na het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode.

Nr. 8 VAN DE HEER GORIS

Art. 2

Dit artikel te vervangen als volgt:

« Alle huurovereenkomsten die, als gevolg van een door de huurder gedane opzegging overeenkomstig artikel 3 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, tussen 31 december 1995 en 31 december 1996 verstrijken, worden met één jaar verlengd. »

Verantwoording

Het wetsontwerp schendt op grove wijze het gelijkheidsbeginsel.

In de vorm zoals het door de Kamer van volksvertegenwoordigers is aangenomen, zouden enkel de huurovereenkomsten worden verlengd die geacht zijn op 1 januari 1987 te zijn aangegaan en die op 31 december 1995 ingevolge opzegging door de verhuurder zouden eindigen.

Huurovereenkomsten die bijvoorbeeld op 2 januari zijn aangegaan voor negen jaar zouden niet worden verlengd. Huurovereenkomsten die niet onder toepassing van artikel 16 vallen maar wel eindigen op 31 december 1995, worden evenmin verlengd.

Er wordt met andere woorden slechts aan één beperkte categorie van huurders een voorlopige bescherming gegeven.

Onderhavig amendement wil de gelijkheid tussen de huurders herstellen door alle huurovereenkomsten met één jaar te verlengen, dit in afwachting van een ruim debat over de wijziging van de woninghuurwet. Deze wijziging ten gronde dient uiteraard vóór 31 december 1996 tot stand te zijn gekomen.

Nr. 9 VAN DE HEER GORIS

Art. 2

Dit artikel aan te vullen met een tweede lid, luidende:

« Er is geen verlenging indien de verhuurder al een nieuwe overeenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder die vaste datum heeft verkregen, uiterlijk op 21 november 1995. »

Justification

Pour des raisons d'opportunité à l'égard d'un locataire dans les lieux depuis longtemps et tenant compte de ce que le bail allait de toute façon prendre fin le 31 décembre 1995, certains bailleurs n'ont pas appliqué avant le 30 juin 1992, la faculté que leur réservait l'article 7 de la section II.

L'amendement a pour objet de leur laisser cette possibilité au terme du troisième triennat, comme la loi la leur laissait déjà au terme des premier et deuxième triennats.

Michel FORET.

N° 8 DE M. GORIS

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit:

« Sont prorogés d'un an tous les contrats qui prennent fin entre le 31 décembre 1995 et le 31 décembre 1996 par l'effet d'un congé donné par le bailleur en vertu de l'article 3 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. »

Justification

Le projet enfreint gravement le principe d'égalité.

Dans la forme où il a été adopté par la Chambre des représentants, seuls seraient prorogés les baux censés avoir été conclus le 1^{er} janvier 1987 et qui prendraient fin le 31 décembre 1995 par suite d'un congé donné par le bailleur.

Les baux qui auraient été conclus, par exemple, le 2 janvier pour une durée de neuf ans ne seraient pas prorogés. Ne le seraient pas davantage ceux qui ne tombent pas sous l'application de l'article 16, mais qui se terminent le 31 décembre 1995.

En d'autres termes, on n'accorde de protection temporaire qu'à une catégorie limitée de locataires.

Le présent amendement entend rétablir l'égalité entre locataires en prorogeant d'un an tous les baux à loyer, en attendant qu'un large débat puisse avoir lieu sur la modification de la loi relative aux baux à loyer. Cette modification de fond devrait à l'évidence être réalisée avant le 31 décembre 1996.

N° 9 DE M. GORIS

Art. 2

Compléter cet article par un second alinéa, libellé comme suit:

« La prorogation n'a pas lieu si le bailleur a déjà conclu avec un nouveau locataire un contrat ayant acquis date certaine, au plus tard le 21 novembre 1995. »

Verantwoording

Bij het voorontwerp van wet heeft de Raad van State reeds opgemerkt dat dit *de facto* terugwerkende kracht heeft.

De terugwerkende kracht van een wet is niet goed te keuren omdat zij de rechtszekerheid en de contractvrijheid schendt.

In dit geval kan de terugwerkende kracht zeer onbillijke gevolgen hebben voor nieuwe huurders.

Wanneer immers de verhuurder tijdig de bestaande huurovereenkomst heeft opgezegd, wanneer er geen nieuwe overeenkomst met de bestaande huurder tot stand is gekomen doch wel een nieuwe overeenkomst met een nieuwe huurder, dan bestaat bij verlenging het gevaar dat de nieuwe huurder op 1 januari 1996 dakloos is! Deze nieuwe huurder zal immers zelf zijn vroegere woning dienen te verlaten op 31 december 1995.

De minister heeft deze problemen toegegeven gedurende de commissiebesprekingen in de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Dit amendement beoogt de woonzekerheid van de betrokken nieuwe huurders te beschermen. De oude huurders die geen nieuwe overeenkomst met dezelfde eigenaar hebben willen afsluiten, zullen immers een andere woning gaan betrekken op 1 januari aanstaande.

De vereiste van een huurovereenkomst die is afgesloten en vaste datum heeft verkregen op heden, wordt gesteld om te vermijden dat er tussen de besprekingen en het van kracht worden van de wet misbruiken zouden plaatsvinden.

Stef GORIS.

Justification

Le Conseil d'État a déjà fait observer à propos de l'avant-projet de loi que celui-ci avait un effet rétroactif *de facto*.

La rétroactivité d'une loi ne saurait être admise, parce qu'elle va à l'encontre de la sécurité juridique et de la liberté contractuelle.

En l'espèce, la rétroactivité peut avoir des conséquences très inéquitables pour les nouveaux locataires.

En effet, si le bailleur a résilié en temps voulu le bail existant, qu'il n'a pas été conclu de nouveau bail avec le locataire en titre et qu'un nouveau bail a été conclu avec un nouveau locataire, il est à craindre, en cas de prorogation, que le nouveau locataire ne se trouve à la rue le 1^{er} janvier 1996, car il devra quitter son logement antérieur le 31 décembre 1995.

Le ministre a admis ces problèmes au cours de la discussion en commission de la Chambre des représentants.

Le présent amendement vise à garantir la sécurité de logement des nouveaux locataires en question. En effet, les anciens locataires qui n'ont pas voulu conclure de nouveau bail avec le même propriétaire iront occuper un autre logement à la date du 1^{er} janvier prochain.

Il est prévu que le bail doit avoir été conclu et avoir acquis date certaine à ce jour, pour éviter que des abus ne se produisent durant la période séparant l'examen actuel du projet et l'entrée en vigueur de la loi.