

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

28 NOVEMBER 1995

Wetsontwerp betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten

AMENDEMENTEN

ingediend na de goedkeuring van het verslag (Gedr. St. nr. 1-159/3)

Nr. 10 VAN DE HEREN **DESMEDT EN FORET**

(Hoofdamendement)

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 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

Zie verantwoording bij amendement nr. 1.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-159 - 1995/1996:

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

Nr. 2: Amendementen.

Nr. 3: Verslag.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

28 NOVEMBRE 1995

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

AMENDEMENTS

déposés après l'approbation du rapport (Doc. n° 1-159/3)

N° 10 DE MM. **DESMEDT ET FORET**

(En ordre principal)

Art. 2

Compléter cet article par les alinéas suivants :

« *La prorogation n'est pas d'application si le bailleur a déjà conclu un contrat 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

Même justification qu'à l'amendement n° 1.

Voir:

Document du Sénat:

1-159 - 1995/1996:

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

N° 2: Amendements.

N° 3: Rapport.

Nr. 11 VAN DE HEREN **DESMEDT EN FORET**

(Eerste subsidiair amendement)

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

Indien de Senaat het principe van de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten aanvaardt, mag dat niet betekenen dat de opzeggingen die tijdig werden gedaan, nietig zijn. Dat betekent gewoon dat de opzegging pas na 31 december 1996 gevolgen heeft.

Dit amendement wil de tekst dus 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.

Nr. 12 VAN DE HEREN **FORET EN DESMEDT**

(Tweede subsidiair amendement)

Art. 2

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

«Een huurovereenkomst betreffende dezelfde woning die gesloten is met een nieuwe huurder, een vaste dagtekening draagt van vóór 16 oktober 1995 en krachtens deze wet nietig is verklaard, verleent aan iedere partij het recht om van de Belgische Staat schadevergoeding te eisen.»

Verantwoording

Dit amendement wil de schade vergoeden van de partijen die een huurovereenkomst gesloten hebben die aan de wettelijke vereisten voldoet, en die het slachtoffer zijn van een «fait du prince».

Om fraude te voorkomen, moet de huurovereenkomst een vaste dagtekening dragen van vóór 16 oktober 1995, de datum waarop het wetsontwerp in de Kamer is ingediend.

N° 11 DE MM. **DESMEDT ET FORET**

(Premier amendement subsidiaire)

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 application de l'article 16 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relative aux baux à loyer, sont réputés avoir pris cours le 1^{er} janvier 1987, est suspendu pendant un an, soit jusqu'au 31 décembre 1996.»

Justification

Si le principe de la prorogation de certains baux à loyer est admis par le Sénat, cela ne peut signifier la nullité des renons notifiés en temps utile, mais simplement le report de leur effet au 31 décembre 1996.

Cet amendement vise donc 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 6 mois avant le 30 juin 1995 de devoir y procéder à nouveau.

N° 12 DE MM. **DESMEDT ET FORET**

(Deuxième amendement subsidiaire)

Art. 2

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

«Tout bail relatif au même logement, conclu avec un nouveau locataire, ayant date certaine antérieure au 16 octobre 1995 et déclaré nul en vertu de la présente loi, ouvre le droit à chaque partie de réclamer à l'État belge réparation de son préjudice.»

Justification

Cet amendement vise à réparer le préjudice des parties qui ont conclu un bail dans les conditions légales et qui sont victimes du «fait du prince».

Afin d'éviter les fraudes, le contrat doit avoir une date certaine antérieure à la date du dépôt du projet de loi à la Chambre, à savoir le 16 octobre 1995.

Nr. 13 VAN DE HEREN **DESMEDT EN FORET**

Art. 3bis (nieuw)

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

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

Verantwoording

Zie verantwoording bij amendement nr. 2.

Nr. 14 VAN DE HEREN **DESMEDT EN FORET**

Art. 3quater (nieuw)

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

« Art. 3quater. — In afwijking van de termijn bepaald in artikel 3, § 5, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand, een einde maken aan de bij deze wet verlengde huurovereenkomst. »

Verantwoording

Zie verantwoording bij amendement nr. 3.

Nr. 15 VAN DE HEREN **DESMEDT EN FORET**

Art. 3quinquies (nieuw)

Een artikel 3quinquies in te voegen, luidende :

« Art. 3quinquies. — 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

Zie verantwoording bij amendement nr. 4.

N° 13 DE MM. **DESMEDT ET FORET**

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 3 mois et versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer. »

Justification

Même justification qu'à l'amendement n° 2.

N° 14 DE MM. **DESMEDT ET FORET**

Art. 3quater (nouveau)

Insérer un article 3quater (nouveau) libellé comme suit :

« Art. 3quater. — Par dérogation au délai fixé à l'article 3, § 5, 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

Même justification qu'à l'amendement n° 3.

N° 15 DE MM. **DESMEDT ET FORET**

Art. 3quinquies (nouveau)

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

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

Justification

Même justification qu'à l'amendement n° 4.

Claude DESMEDT.
Michel FORET.

Nr. 16 VAN DE HEER GORIS

Art. 2

Dit artikel te vervangen als volgt :

«Art. 2. — *Alle huurovereenkomsten die, als gevolg van een door de verhuurder gedane opzegging overeenkomstig artikel 3, § 1, 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 die zijn opgezegd, doch niet ingevolge artikel 3, § 2, of § 3, met één jaar te verlengen, dit in afwachting van een ruim debat over de wijziging van de woninghuurwet. Deze wijziging ten gronde dient uiteraard voor 31 december 1996 tot stand te zijn gekomen.

Het is inderdaad de bedoeling te voorkomen dat een nieuwe overeenkomst met dezelfde huurder tegen een hogere prijs wordt afgesloten. Opzeggingen die vooral met dat doel zijn aangegaan, moeten worden voorkomen. Opzeggingen die zijn gedaan om redenen van eigen bewoning, bewoning door bloed- of aanverwanten of om redenen van opbouw, verbouwing of renovatie als omschreven in de artikelen 3, § 2 of § 3 van de wet van 20 februari 1991, moeten echter hun effect kunnen ressorteren.

Nr. 17 VAN DE HEER GORIS

Art. 2

Dit artikel aan te vullen met de volgende leden :

«*Er is geen verlenging indien de verhuurder al een nieuwe overeenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder die vaste datum heeft verkregen, uiterlijk op 28 november 1995.*

Er is evenmin verlenging indien de verhuurder overeenkomstig boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, artikel 3, § 2 of § 3, van het Burgerlijk Wetboek zijn opzegging uitdrukkelijk met redenen heeft omkleed»

N° 16 DE M. GORIS

Art. 2

Remplacer cet article par ce qui suit :

«Art. 2. — *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, § 1^{er}, de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.*»

Justification

Le projet de loi 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 qui ont été résiliés, sans préjudice de l'application de l'article 3, § 2 ou § 3, 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.

L'objectif est effectivement d'empêcher la conclusion d'un nouveau contrat avec le même locataire à un prix plus élevé. Il faut prévenir les congés qui poursuivent principalement cet objectif. Toutefois, les congés donnés dans l'intention d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par des parents ou alliés ou dans l'intention de reconstruire, transformer ou rénover au sens de l'article 3, § 2 ou § 3, de la loi du 20 février 1991 doivent pouvoir sortir leurs effets.

N° 17 DE M. GORIS

Art. 2

Compléter cet article par les alinéas suivants :

«*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 28 novembre 1995.*

La prorogation n'a pas lieu non plus si le bailleur a motivé formellement son congé conformément au livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, article 3, § 2 ou § 3, du Code civil.»

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 huur-overeenkomst 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 bij de Kamer van volksvertegenwoordigers.

Dit amendement beoogt in zijn eerste lid 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.

Het tweede lid van dit amendement voorziet uitdrukkelijk in de uitzondering dat huurovereenkomsten die om redenen van eigen bewoning, bewoning door bloed- of aanverwanten, opbouw, verbouwing of renovatie zijn opgezegd, niet worden verlengd.

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 premier alinéa du 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.

Le deuxième alinéa du présent amendement prévoit explicitement l'exception selon laquelle ne sont pas prorogés les baux résiliés dans l'intention d'occuper le bien personnellement ou de le faire occuper par des parents ou alliés, ou dans l'intention de reconstruire, transformer ou rénovier.