

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

28 NOVEMBER 1995

**Wetsontwerp betreffende de verlenging
van bepaalde huurovereenkomsten**

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE JUSTITIE
UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **HOTYAT** (1)

(1) Dit ontwerp is geëvoceerd op 20 november 1995.

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren Lallemand, voorzitter; Bourgeois, Coveliers, de dames de Bethune, Delcourt-Pêtre, de heren Desmedt, Erdman, Goris, Mahoux, de dames Maximus, Milquet, de heren Vandenberghe, Raes en Hotyat, rapporteur.
2. Plaatsvervangers: de heren Caluwé, Pinoie en mevrouw Van der Wildt.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-159 - 1995/1996:

- Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.
Nr. 2: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

28 NOVEMBRE 1995

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

RAPPORT
FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR M. **HOTYAT** (1)

(1) L'évocation du présent projet a eu lieu le 20 novembre 1995.

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. Lallemand, président; Bourgeois, Coveliers, Mmes de Bethune, Delcourt-Pêtre, MM. Desmedt, Erdman, Goris, Mahoux, Mmes Maximus, Milquet, MM. Vandenberghe, Raes et Hotyat, rapporteur.
2. Membres suppléants: MM. Caluwé, Pinoie et Mme Van der Wildt.

Voir:

Documents du Sénat:

1-159 - 1995/1996:

- N° 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.
N° 2: Amendements.

INHOUD

SOMMAIRE

INHOUD	Blz.	SOMMAIRE	Pages
—————	—	—————	—
I. Uiteenzetting van de minister van Justitie	3	I. Exposé du ministre de la Justice	3
II. Algemene bespreking	3	II. Discussion générale	3
III. Bespreking van de artikelen	6	III. Discussion des articles	6
Artikel 2	6	Article 2	6
Artikel <i>3bis</i> (nieuw)	13	Article <i>3bis</i> (nouveau)	13
Artikel <i>3ter</i> (nieuw)	13	Article <i>3ter</i> (nouveau)	13
Artikel <i>3quater</i> (nieuw)	14	Article <i>3quater</i> (nouveau)	14
IV. Eindstemming	15	IV. Vote final	15

I. UITEENZETTING VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

De minister verwijst naar zijn uiteenzetting in de Kamercommissie voor de Justitie (1).

II. ALGEMENE BESPREKING

Een lid stelt vast dat het verslag van de Kamercommissie voor de Justitie verwijst naar het verslag van de bijzondere commissie belast met de toetsing van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (2). Spreker verklaart dat hij van dat verslag geen kennis heeft kunnen nemen. Hij vraagt of hij daarvan een exemplaar kan ontvangen.

De minister bevestigt dat zijn ambtsvoorganger, de heer Wathelet, gevraagd heeft een verslag op te stellen. Dat werd pas overgezonden nadat de nieuwe Regering de eed had afgelegd. De minister zal een exemplaar laten bezorgen aan de commissieleden.

Een lid wijst erop dat het ontwerp maar een beperkte draagwijdte heeft. Dat neemt niet weg dat het toch belangrijk is omdat het een aantal huurovereenkomsten automatisch verlengt met één jaar. Spreker verklaart deze werkwijze te betreuren. Vroeger reeds, onder meer tijdens de periode 1975-1985, heeft men op gezette tijden ingegrepen om de huurovereenkomsten via talloze uitzonderingswetten te verlengen. Die werkwijze was ingegeven door de hollende inflatie. Thans kan men zich daarop evenwel niet meer beroepen. Het voorstel om de huurwet te verlengen stoelt louter op het feit dat de Regering verzuimd heeft tijdig op te treden. Vanaf 1991 wist de Regering immers dat de bedoelde huurovereenkomsten bedoeld in artikel 16 zouden verstrijken op 31 december 1995. Het ontwerp wijst op enige kortzichtigheid bij de toepassing van de wet van 1991.

Voorts is deze vorm van wetgeving ook een voorbeeld van gemakzucht. Niets vergt immers zo weinig moeite als twee artikelen indienen om de huurovereenkomsten simpelweg met één jaar te verlengen.

Zoals de Raad van State in zijn advies van 25 september 1995 heeft opgemerkt, heeft het ontwerp *de facto* terugwerkende kracht. Overeenkomstig de wet van 1991 dienden de opzeggingen ten minste zes maanden op voorhand te geschieden. Thans worden die opzeggingen nietig verklaard, wat uiteraard de rechtszekerheid in het gedrang brengt.

Daarenboven vormde de wet van 1991 een compromis dat de legitieme belangen van de huurders verzoende met die van de eigenaars. De Regering ver-

(1) Gedr. St. Kamer 133/4 - 95/96, blz. 1 tot 3.

(2) Id., blz. 2.

I. EXPOSÉ DU MINISTRE DE LA JUSTICE

Il est renvoyé à l'exposé fait par le ministre de la Commission de la Justice de la Chambre (1).

II. DISCUSSION GÉNÉRALE

Un membre constate que le rapport de la Commission de la Justice de la Chambre fait allusion au rapport de la commission spéciale chargée d'évaluer les effets de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (2). Personnellement, il n'a jamais vu ce rapport. Il voudrait savoir s'il est possible d'en obtenir communication.

Le ministre confirme que ce rapport a été demandé par le précédent ministre de la Justice, M. Wathelet. Il n'a été transmis qu'après la prestation de serment du nouveau Gouvernement. Il le communiquera aux membres de la Commission de la Justice.

Un membre déclare qu'il s'agit d'un projet à portée limitée. Ceci n'empêche que le projet de loi est important, vu qu'il proroge automatiquement certains baux pour une durée d'un an. C'est une façon de procéder assez regrettable. Dans le passé déjà, notamment pendant la période 1975-1985, on était intervenu régulièrement par le biais de nombreuses lois d'exception pour proroger les baux. Ces lois étaient justifiées par l'inflation galopante, élément qui ne peut plus servir de justification aujourd'hui. On propose une prorogation pour la seule raison que le Gouvernement n'a pas pris une initiative en temps opportun. Dès 1991, le Gouvernement savait que les baux visés à l'article 16 viendraient à échéance le 31 décembre 1995. Le présent projet de loi fait preuve d'une certaine imprévoyance dans l'application de la loi de 1991.

D'autre part, cette façon de légiférer est aussi une solution de facilité. Rien n'est plus facile que de faire deux articles par lesquels on proroge tout simplement les baux pour un an.

Comme le Conseil d'État l'a relevé dans son avis du 25 septembre 1995, le projet a un effet rétroactif *de facto*. Sur la base de la loi de 1991, les renons devaient être donnés au moins six mois d'avance. Maintenant, on les déclare nuls, ce qui entraîne évidemment une insécurité juridique.

En outre, la loi de 1991 constituait un compromis entre les intérêts légitimes des locataires et ceux des propriétaires. Le Gouvernement rompt cet équilibre

(1) Doc. parl. Chambre, 133/4 - 95/96, pp. 1 à 3.

(2) Id., p. 2.

stoort dit evenwicht door een maatregel te nemen die enkel de huurders beschermt en geen enkele garantie biedt aan de eigenaars. De reden die daarvoor in de overigens vrij beknopte memorie van toelichting wordt gegeven, is de vrees dat vele eigenaars de overeenkomst met hun huurders alleen maar opzeggen met het doel hogere huurprijzen te vragen of een nieuwe huurder te vinden die veel meer betaalt. Nochtans kan de minister niet zeggen hoeveel concrete gevallen er zijn. Hij heeft geen idee van het aantal opzeggingen die vóór 30 juni zijn gedaan en op het einde van dit jaar verstrijken. Het is derhalve heel goed mogelijk dat slechts voor zeer weinig gevallen een wet wordt gemaakt.

Daarenboven beschermt het wetsontwerp slechts een enkele categorie huurders. Een huurovereenkomst gesloten op 2 januari 1987 kan op 2 januari 1996 verstrijken zonder dat er sprake is van enige verlenging.

Bovendien bevat het ontwerp een vrij opvallende bepaling luidens welke de nieuwe overeenkomsten die gesloten zijn vóór de inwerkingtreding van onderhavige wet, door de huurder kunnen worden beëindigd. De minister heeft toegegeven dat dit gekwalificeerd moet worden als een «*fait du prince*». Dat is een zeer twijfelachtige manier van wetten maken.

De zeer strikte toepassing van de wet heeft gevolgen die de Regering zeker niet heeft gewild. Indien niet de huurder de opzegging heeft gedaan, dreigt hij voor een jaar gebonden te zijn hoewel hij dat eigenlijk niet wenst. Daarom heeft spreker een amendement ingediend om die situatie recht te zetten. Ook heeft hij een amendement ingediend dat ertoe strekt dat de huurovereenkomsten die intussen zijn gesloten, geldig blijven.

Het gaat hier om een gelegenheidswetgeving die steunt op hypothetische vrees.

Tenslotte heeft men geen enkele waarborg dat het ontwerp een uitzondering blijft en dat het Parlement in de loop van 1996 een ontwerp van nieuwe huurwet kan behandelen die de leemten van de wet van 1991 aanvult.

Een lid merkt op dat zijn fractie het evocatierecht in deze aangelegenheid niet aanwendt om de wetgevingsprocedure te vertragen en zo de huurders node-loos in onzekerheid te laten. De wet deugt echter niet vanuit legistiek oogpunt en bevat een aantal onvolkomenheden.

Het valt te betreuren dat de Regering de spoedprocedure laat toepassen voor een materie die ze reeds sedert 1991 kon regelen. Nu is die spoedbehandeling inderdaad noodzakelijk geworden, maar dat mag een grondig debat niet in de weg staan. Een strikt werkschema is noodzakelijk indien men wenst te vermijden dat de belangen van de huurders worden geschaad.

en prenant une mesure qui ne protège que les locataires et ne donne aucune garantie aux propriétaires. La motivation donnée dans les considérations générales très brèves précédant le projet de loi est que l'on craint qu'un grand nombre de propriétaires donne des renons à leurs locataires dans l'unique but de leur imposer des loyers plus élevés, voire de trouver un nouveau locataire qui paierait beaucoup plus. Le ministre est cependant dans l'impossibilité de dire combien de cas de ce type existent. Il n'a aucune idée du nombre de renons donnés avant le 30 juin pour la fin de l'année. Il est dès lors possible que l'on légifère pour très peu de cas.

En outre, le projet de loi ne protège qu'une seule catégorie de locataires. Si le bail a été conclu le 2 janvier 1987, celui-ci peut se terminer le 2 janvier 1996 sans aucune prorogation.

De plus, le projet contient une disposition assez extravagante selon laquelle les nouveaux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent être résiliés par le locataire. Le ministre a avoué que ceci doit être qualifié de «*fait du prince*». C'est là une façon de légiférer discutable.

En appliquant la loi de façon stricte, on en arrive à des conséquences que le Gouvernement n'a certainement pas voulues. Si le preneur n'a pas lui-même donné le renon, il risque d'être lié pour un an alors qu'il ne le souhaite pas. C'est pourquoi l'intervenant a déposé un amendement pour porter remède à cette situation, comme il a également déposé un amendement pour dire que les baux qui ont été conclus entre-temps, resteront valables.

La loi en projet est une législation de circonstance, basée sur des craintes hypothétiques.

Enfin, l'on n'a aucune garantie que le projet de loi est un fait exceptionnel, et que le Parlement aura, dans le courant de l'année 1996, l'occasion de discuter d'un projet de loi fondamental, susceptible de remédier aux lacunes de la loi de 1991.

Un membre précise que son groupe ne fait pas usage du droit d'évocation en cette matière pour retarder la procédure législative et laisser ainsi les locataires inutilement dans l'incertitude. La loi laisse cependant à désirer du point de vue légistique et elle contient des imperfections.

Il est regrettable que le Gouvernement demande l'application de la procédure d'urgence pour une matière qu'il aurait déjà pu régler depuis 1991. Aujourd'hui, cet examen d'urgence est effectivement devenu une nécessité, mais cela ne doit pas empêcher que l'on ait un débat approfondi. Un calendrier de travail serré s'impose si l'on veut éviter que les intérêts des locataires ne soient lésés.

De Regering stuurt aan op een grondige bespreking van de woninghuurwet en wenst om die reden sommige huurovereenkomsten met één jaar te verlengen. Kan die grondige bespreking niet plaatsvinden in de Senaat? De Senaat is, als bezinningskamer, toch de aangewezen wetgevende vergadering om deze belangrijke materie aan te pakken. Spreker stemt in met de verlenging van de huurovereenkomsten met één jaar om aldus in de Senaat een grondige hervorming van de woninghuurwet te kunnen uitwerken. Hij verzet er zich evenwel tegen dat de verlenging alleen geldt voor de schriftelijke huurovereenkomsten voor onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, die, bij ontstentenis van een vaste dagtekening, geacht worden te zijn ingegaan op 1 januari 1987 (artikel 16 van de wet van 20 februari 1991). Alle huurovereenkomsten dienen, zonder uitzondering, te worden verlengd.

Daarnaast kan men niet voorbijgaan aan de opmerking van de Raad van State over de terugwerkende kracht van het ontwerp.

Een ander knelpunt betreft de gevallen waarin de verhuurder reeds een nieuwe huurovereenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder.

Doordat de eerste huurder aanspraak kan maken op een verlenging van de reeds opgezegde huurovereenkomst, ontstaat een ernstige rechtsonzekerheid. Bovendien hebben diverse vrederechters reeds uitspraak gedaan in geschillen over deze opzeggingen. Een verlenging van de huurovereenkomsten door de wetgever zou bijgevolg indruisen tegen rechterlijke uitspraken die reeds kracht van gewijsde hebben verkregen. Spreker beoogt met de indiening van een amendement alsnog de woonzekerheid van de betrokken nieuwe huurders te beschermen.

Spreker roept de leden van de Commissie tenslotte op toe te zien op de kwaliteit van de wetgeving en zijn amendementen op die grond te toetsen.

Een lid deelt mee dat zijn fractie het wetsontwerp zal goedkeuren om de belangen van de huurders niet te schaden.

Dat lid betreurt evenwel dat het ontwerp *de facto* terugwerkende kracht heeft. Dit brengt de rechtszekerheid in het gedrang, zowel voor de huurders als voor de eigenaars. Hij wenst in ieder geval dat er volgend jaar een uitvoerig debat gehouden wordt over het evaluatierapport.

Een lid herinnert eraan dat, ter gelegenheid van de bespreking van de wet van 1991, de toenmalige minister van Justitie verzekerde dat de huurwetgeving vóór 1 januari 1996 definitief geregeld zou zijn. Helaas

Le Gouvernement a l'intention d'organiser un grand débat sur la loi relative aux baux à loyer et souhaite pour cette raison proroger certains baux d'un an. Ce débat approfondi ne pourrait-il avoir lieu au Sénat? En tant que chambre de réflexion, celui-ci est l'assemblée législative tout indiquée pour se pencher sur cette matière importante. L'intervenant est d'accord pour proroger les baux d'un an de manière à pouvoir élaborer au Sénat une réforme approfondie de la loi relative aux baux à loyer. Il s'oppose toutefois à ce que la prorogation ne s'applique qu'aux baux écrits à durée indéterminée et aux baux verbaux relatifs à la résidence principale du preneur, qui, à défaut de date certaine, sont réputés avoir pris cours le 1^{er} janvier 1987 (article 16 de la loi du 20 février 1991). Tous les baux, sans exception, doivent être prorogés.

D'autre part, on ne saurait ignorer la remarque faite par le Conseil d'État au sujet de la rétroactivité du projet.

Une autre difficulté concerne les cas où le bailleur a déjà conclu un nouveau bail avec un nouveau locataire.

Une grave insécurité juridique naît du fait que le premier locataire peut prétendre à la prorogation du bail déjà résilié. De plus, divers juges de paix ont déjà statué dans des litiges relatifs à ces résiliations. Une prorogation des baux par le législateur irait par conséquent à l'encontre de décisions judiciaires déjà coulées en force de chose jugée. L'intervenant a déposé un amendement visant à protéger la sécurité de logement des nouveaux locataires intéressés.

Enfin, l'intervenant exhorte les membres de la commission à être attentifs à la qualité de la législation et à juger ses amendements en fonction de ce critère.

Un membre déclare que son groupe votera le projet de loi pour ne pas léser les intérêts des locataires.

Le membre regrette toutefois l'effet rétroactif *de facto* du projet. Ceci entraîne une insécurité juridique pour les locataires et les propriétaires. Il aimerait de toute façon qu'on ait une discussion approfondie sur le rapport d'évaluation dans l'année qui vient.

Un membre rappelle que lors de la discussion de la loi de 1991, le ministre de la Justice de l'époque avait affirmé que le problème de la législation sur les loyers serait définitivement réglé avant le 1^{er} janvier 1996.

bleef ieder initiatief uit. Graag kreeg hij van de huidige minister de waarborg dat die grondige hervorming in het komende jaar wordt doorgevoerd.

Een lid verklaart dat zijn fractie de wet zal goedkeuren. Hij herinnert de vorige spreker eraan dat de afwachtende houding van de vorige minister van Justitie vooral verband hield met het uitblijven van het verslag van de evaluatiecommissie die op initiatief van de Kamer van volksvertegenwoordigers werd opgericht.

Een lid geeft toe dat het wetsontwerp vragen oproept inzake de terugwerkende kracht van de wetgeving. De Senaat brengt hiervoor traditioneel de nodige aandacht op.

Toch kan de fractie van het lid instemmen met het ontwerp. De Grondwet bevat immers geen bepaling die de niet-retroactiviteit tot algemeen beginsel verheft. Nochtans verzet de rechtsstaat zich tegen frequent teruggrijpen naar wetgeving met retroactieve werking. Een burger kan zich immers moeilijk instellen op een norm die (nog) niet bestaat. In casu moet men evenwel twee nuances inbouwen. De Regering kondigde de verlenging van de bestaande toestand reeds in de zomer aan. Bovendien bestaat er een belangrijk verschil tussen de invoering met terugwerkende kracht van een inhoudelijk nieuwe regeling en de loutere verlenging van de bestaande toestand.

In die context zijn de gevolgen van de terugwerking meer aanvaardbaar.

Een lid repliceert dat een aankondiging door de Regering weinig tot geen rechtskracht heeft. Een vrederechter past de wet toe, niet de regeringsmededeling. De wetgevende macht berust niet bij de Regering.

Een ander lid valt de vorige spreker bij. Hij voegt eraan toe dat de regeringsmededeling pas in juli werd verspreid, met andere woorden na het verstrijken van de opzeggingstermijn.

Bovendien heeft het onderscheid tussen de invoering van een nieuwe regeling en de verlenging van de bestaande toestand geen juridische waarde. Er is retroactiviteit, in feite en in rechte.

Een lid merkt op dat de Raad van State de kwestie van de *de facto* terugwerkende kracht aankaart, doch geen fundamentele bezwaren formuleert.

Een ander lid stipt aan dat dit laatste logisch is aangezien het geen aangelegenheid van openbare orde betreft.

III. BSPREKING VAN DE ARTIKELEN

Artikel 2

De heren Foret en Desmedt dienen een amendement in strekkende tot vervanging van dit artikel (1).

(1) Gedr. St., Senaat nr. 1-159/2, 1995-1996, amendement nr. 5.

Malheureusement, aucune initiative n'a été prise. Il aimerait que le ministre actuel lui donne l'assurance que cette réforme approfondie sera réalisée dans l'année qui vient.

Un membre déclare que son groupe votera le projet. Il rappelle au préopinant que, si le ministre de la Justice précédent n'a pris aucune initiative, c'est parce qu'il attendait le rapport de la commission d'évaluation qui avait été créée à l'instigation de la Chambre des représentants.

Un membre reconnaît que le projet soulève des questions par rapport à la rétroactivité de la législation. Le Sénat réserve traditionnellement à ce problème toute l'attention voulue.

Le groupe de l'intervenant peut néanmoins soutenir le projet. En effet, la Constitution ne contient pas de disposition faisant de la non-rétroactivité un principe général. L'État de droit s'oppose toutefois à ce qu'on légifère fréquemment avec effet rétroactif. En effet, un citoyen peut difficilement se conformer à une norme qui n'existe pas (encore). En l'espèce, il convient toutefois d'apporter deux nuances. Le Gouvernement avait annoncé dès l'été la prorogation de la situation existante. En outre, il y a une grande différence entre l'instauration avec effet rétroactif d'une réglementation substantiellement nouvelle et la simple reconduction de la situation existante.

Dans ce dernier contexte, les effets de la rétroactivité sont plus admissibles.

Un membre réplique qu'une annonce faite par le Gouvernement n'a pas ou guère de force juridique. Un juge de paix applique la loi, et non une communication gouvernementale. Le pouvoir législatif n'appartient pas au Gouvernement.

Un autre membre approuve le préopinant. Il ajoute que le communiqué gouvernemental n'a été diffusé qu'en juillet, c'est-à-dire après l'expiration du délai pour donner congé.

D'autre part, la distinction entre l'instauration d'une nouvelle réglementation et la prorogation de la situation existante n'a aucune valeur juridique. Il y a rétroactivité, en fait et en droit.

Un membre observe que le Conseil d'État a évoqué la question de la rétroactivité *de facto*, mais n'a pas émis d'objection fondamentale.

Un autre membre souligne que c'est logique, puisqu'il ne s'agit pas d'une question d'ordre public.

III. DISCUSSION DES ARTICLES

Article 2

MM. Foret et Desmedt présentent un amendement tendant à remplacer cet article (1).

(1) Doc. Sénat n° 1-159/2, 1995-1996, amendement n° 5.

Een indiener van het amendement benadrukt dat dit amendement enkel beoogt de uitwerking van de opzegging, die een verhuurder rechtsgeldig vóór 1 juli 1995 heeft gegeven, met een jaar op te schorten.

Een lid wijst op een tegenstrijdigheid. De indieners van het amendement vragen om meer rechtszekerheid voor degenen die een nieuwe overeenkomst hebben gesloten, maar anderzijds dringen ze aan op een opschorting van de opzeggingen.

Een indiener verduidelijkt dat het hier een amendement betreft dat slechts nuttig is ingeval de Commissie besluit tot de verwerping van het amendement dat de rechtsgeldigheid van de nieuwe huurovereenkomsten met nieuwe huurders wil bevestigen.

Een lid waarschuwt ervoor dat de opschorting van de opzeggingen met één jaar tot nieuwe conflicten kan leiden indien intussen de huurwetgeving ingrijpend wordt gewijzigd. Wellicht doet men er bijgevolg beter aan de huurovereenkomsten zonder meer te verlengen, zo niet komen vele verhuurders volgend jaar opnieuw voor een verrassing te staan.

De minister verduidelijkt dat de huurovereenkomsten en niet de opzeggingen met een jaar worden verlengd. De memorie van toelichting maakt onterecht gewag van een verlenging van de opzeggingen. Kortom, wie een opzegging heeft gedaan tegen 31 december 1995 en in 1996 de huurovereenkomst wil beëindigen, zal in 1996 een nieuwe opzegging moeten doen.

Het amendement wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

De heer Goris dient eveneens een amendement strekkende tot de vervanging van artikel 2 in (1).

De indiener van het amendement vraagt of de minister zich ertoe verbindt de aangekondigde hervorming van de huurwet in 1996 door te voeren.

De minister antwoordt dat het niet de bedoeling is de huurwetgeving volledig te herschrijven. Wel moeten een aantal manifeste onvolkomenheden middels een «reparatiewetgeving» worden verholpen. Dat debat moet men zo spoedig mogelijk aanvaarten, met de bevindingen van de evaluatiecommissie als uitgangspunt.

De indiener van het amendement hamert op het belang van duidelijke wetgeving. Daarom, en tevens in het licht van de aangekondigde algemene «reparatiewet», pleit hij voor een verlenging van alle huurovereenkomsten met één jaar, met inbegrip van de overeenkomsten aangegaan na 1 januari 1987. Dat

L'un des auteurs de l'amendement souligne que celui-ci vise uniquement à suspendre pour un an les effets du congé donné valablement par un bailleur avant le 1^{er} juillet 1995.

Un membre relève une contradiction. Les auteurs de l'amendement demandent davantage de sécurité juridique pour ceux qui ont conclu un nouveau contrat, mais d'autre part, ils insistent pour que les congés anticipés soient suspendus.

L'un des auteurs précise qu'il s'agit en l'espèce d'un amendement qui n'a d'utilité qu'au cas où la Commission déciderait de rejeter l'amendement tendant à confirmer la validité des nouveaux baux conclus avec de nouveaux locataires.

Un membre fait remarquer que la suspension des congés pour une durée d'un an peut susciter de nouveaux conflits si, dans l'intervalle, la législation sur les loyers est modifiée radicalement. Peut-être vaudrait-il mieux, par conséquent, proroger purement et simplement les baux, sans quoi de nombreux bailleurs risquent d'être à nouveau surpris l'an prochain.

Le ministre souligne que ce sont les baux et non les congés qui sont prorogés d'un an. C'est à tort que l'exposé des motifs parle d'une prorogation des congés. En résumé, celui qui avait donné un congé pour le 31 décembre 1995 et qui souhaite mettre fin au bail en 1996 devra signifier un nouveau congé en 1996.

L'amendement est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

M. Goris dépose également un amendement tendant à remplacer l'article 2(1).

L'auteur de l'amendement demande si le ministre s'engage à réaliser en 1996 la réforme annoncée de la loi sur les baux à loyer.

Le ministre répond qu'il n'a pas l'intention de réécrire entièrement la législation sur les baux à loyer. Il y a lieu, par contre, de réparer un certain nombre d'imperfections manifestes. Ce débat doit être entamé le plus rapidement possible, en se basant sur les constatations de la commission d'évaluation.

L'auteur de l'amendement insiste sur l'importance d'une législation claire. C'est pourquoi, et ceci également dans la perspective de la loi générale de «réparation» annoncée, il plaide pour que tous les baux soient prorogés d'un an, y compris ceux conclus après le 1^{er} janvier 1987. Ce serait là une mesure

(1) Gedr. St., Senaat, nr. 1-159/2, 1995/1996, amendement nr. 8.

(1) Doc. Sénat, n° 1-159/2, 1995/1996, amendement n° 8.

is een duidelijke maatregel die niet discrimineert en mogelijke misbruiken voorkomt. Waarom beperkt het wetsontwerp de verlenging tot één categorie huurovereenkomsten?

De minister verantwoordt de beperking door te wijzen op de mogelijke verstoring van de markt door een algemene verlenging van de huurovereenkomsten.

De wet richt zich tot een categorie huurovereenkomsten waarop artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 betrekking heeft. Vaak gaat het om «zwakke» huurders met een contract zonder vaste dagtekening. In totaal betreft het minder dan 200 000 contracten, al blijft het precieze aantal nog onbekend. Indien evenwel deze volledige categorie huurovereenkomsten op 31 december 1995 een einde neemt, zou dat eveneens tot een ernstige verstoring van de woningmarkt leiden.

Het amendement zou niet alleen de markt verstoren, maar ook talloze verhuurders schaden. Vele verhuurders hebben de huurovereenkomsten immers opgezegd met het oog op eigen gebruik van het pand of om verbouwwerken te verrichten.

De indiener van het amendement verduidelijkt dat zijn amendement, waarop overigens zijn tweede amendement (zie *infra*, blz. 8) aansluit, de verlenging niet ongenueanceerd doorvoert, doch beperkt tot de overeenkomsten die werden opgezegd om de oude huurders te dwingen een hogere huurprijs te aanvaarden. Waarom komen deze huurders niet in aanmerking voor de verlenging? Waarom geldt die verlenging wel voor de huurders van de categorie «artikel 16», hoewel zij reeds werden begunstigd met het vermoeden van artikel 16 waardoor zij geacht zijn een huurovereenkomst tot 31 december 1995 te hebben aangegaan? Dat is een discriminatie. De huurders die een huurcontract sloten op 2 januari 1987, hebben dus grote pech. Zij kunnen tot een hogere huurprijs worden gedwongen. Het amendement wil deze huurders beschermen, niet de huurders wier overeenkomst werd opgezegd opdat de verhuurder het pand zou kunnen verbouwen of zelf betrekken.

Een lid reageert op de bewering van de minister als zou het amendement de woningmarkt kunnen verstoren. Het is vooral de oorspronkelijke wet die dat doet omdat zij een fictieve datum heeft bepaald voor het ingaan en bijgevolg ook het einde van bepaalde huurovereenkomsten.

Met hoeveel tijd men deze wet ook verlengt, vroeger of later krijgt men toch af te rekenen met een nieuwe verstoring van de woningmarkt maar dan in de tegenovergestelde richting.

De minister antwoordt dat artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 een bijzondere categorie van

claire, exempte de discrimination et excluant toute possibilité d'abus. Pourquoi le projet limite-t-il la prorogation à une seule catégorie de baux?

Le ministre répond que cette limitation se justifie par le fait qu'une prorogation générale des baux risquerait de perturber le marché.

La loi vise une catégorie des baux auxquels s'applique l'article 16 de la loi du 20 février 1991. Il s'agit souvent de locataires «vulnérables» engagés dans un contrat sans date certaine. Au total, il s'agit de moins de 200 000 contrats, même si leur nombre demeure encore inconnu. Toutefois, si tous les contrats de cette catégorie prenaient fin le 31 décembre 1995, il pourrait également en résulter une sérieuse perturbation du marché du logement.

L'amendement ne perturberait pas seulement le marché, il léserait aussi beaucoup de bailleurs. En effet, de nombreux bailleurs ont résilié les baux en vue d'occuper personnellement l'immeuble ou d'y effectuer des travaux de transformation.

L'auteur de l'amendement précise que celui-ci, d'ailleurs complété par un second amendement (voir *infra*, p. 8), ne prévoit pas une prorogation sans nuance, mais limite celle-ci aux baux qui ont été résiliés pour contraindre les anciens locataires à accepter un loyer plus élevé. Pourquoi ces locataires n'entrent-ils pas en ligne de compte pour la prorogation? Pourquoi celle-ci s'applique-t-elle en revanche aux locataires de la catégorie de «l'article 16», alors qu'ils ont déjà bénéficié de la présomption de l'article 16, en vertu de laquelle ils sont censés avoir conclu un bail jusqu'au 31 décembre 1995? Il y a là une discrimination. Les locataires qui ont conclu un bail le 2 janvier 1987 jouent donc vraiment de malchance. Ils peuvent être contraints de payer un loyer plus élevé. L'amendement vise à protéger ces locataires-là, et non pas ceux dont le bail a été résilié pour que le bailleur puisse transformer ou occuper lui-même l'immeuble.

Un membre réagit à l'affirmation du ministre, selon laquelle l'amendement entraînerait une perturbation du marché du logement. La perturbation provient essentiellement de la loi initiale, où l'on a fixé une date fictive pour la prise de cours et par conséquent l'expiration de certains baux.

Quelle que soit la durée de la prolongation de cette loi, on sera tôt ou tard confronté à une nouvelle perturbation du marché du logement, mais en sens inverse.

Le ministre répond que l'article 16 de la loi du 20 février 1991 a créé une catégorie spécifique de baux

huurovereenkomsten heeft geschapen. Zodoende heeft zij een fictie ingevoerd waarvan de negatieve gevolgen destijds wellicht werden onderschat en thans zo mogelijk verholpen moeten worden.

De minister stelt vast dat het aantal huurovereenkomsten van deze categorie aanvankelijk vrij hoog was doch nu daalt naarmate ze worden verlengd. Niets belet immers dat de partijen een nieuwe overeenkomst sluiten noch dat de eigenaar de overeenkomst beëindigt om zelf het pand te betrekken of er werken te laten uitvoeren. De maatregelen die op dat soort overeenkomsten slaan, werken dus steeds minder op de woningmarkt.

Met een omstandiger onderzoek kan men nagaan hoeveel huurovereenkomsten deze categorie telt en kan men ook in 1996 een debat op gang brengen om na te gaan of deze sector nog om specifieke maatregelen vraagt.

Over het tweede amendement van de heer Goris op artikel 2(1) wijst de minister erop dat wanneer de verhuurder de overeenkomst opzegt volgens artikel 16 van de wet van 20 februari 1991, de huurder deze opzegging als nietig kan beschouwen.

Het gevaar is evenwel niet denkbeeldig dat de verhuurder ondertussen reeds een overeenkomst heeft gesloten met een andere huurder.

De indiener van het amendement is van oordeel dat een dergelijke overeenkomst moet blijven bestaan.

De minister stelt dat men inderdaad moet kiezen welk belang voorgaat, ofwel dat van een mogelijke nieuwe huurder ofwel dat van de huidige huurder.

De ontworpen bepalingen willen de huidige huurder beschermen.

De indiener van het amendement wijst erop dat dit ontwerp risico's inhoudt, meer bepaald wanneer een nieuwe huurder het goed betreft en de vorige huurder een nieuwe woning heeft gevonden. De ontworpen regeling biedt de vorige huurder de kans tal van hindernissen op te werpen door te eisen dat alles bij het oude blijft.

Zoals reeds is opgemerkt tijdens de algemene bespreking kan het ook gebeuren dat een geschil tussen de eerste huurder en de nieuwe huurder bij de vrede-rechter aanhangig wordt gemaakt en dat deze de nieuwe huurder in het gelijk stelt op basis van de thans geldende wet.

Deze rechterlijke beslissing, die eventueel in kracht van gewijsde is gegaan, komt op losse schroeven te staan door dit ontwerp, dat de rechtszekerheid in ons land in gevaar brengt.

(1) Gedr. St. Senaat, 1-159/2, 1995-1996, amendement nr. 9.

et, ce faisant, a introduit une fiction dont les effets négatifs ont peut-être été sous-estimés à l'époque, et auxquels on tente aujourd'hui de porter remède.

Le ministre constate que le nombre de baux appartenant à cette catégorie, qui à l'origine était assez important, tend à se réduire au fur et à mesure de leur renouvellement: rien n'empêche en effet les parties de conclure un nouveau contrat, ni le propriétaire de mettre fin au bail pour occuper personnellement les baux, ou pour procéder à des travaux... L'impact, sur le marché du logement, de mesures visant ce type de baux est donc de plus en plus limité.

Une étude plus précise permettra d'évaluer l'importance de cette catégorie de baux, et pourra, dans le courant de l'année prochaine, servir de base à un débat en vue de déterminer si des mesures spécifiques sont encore nécessaires dans ce secteur.

En ce qui concerne le second amendement de M. Goris à l'article 2(1), le ministre rappelle que, lorsque le bailleur donne congé conformément à l'article 16 de la loi du 20 février 1991, le locataire pourra considérer ce congé comme nul et non avenu.

Le risque existe cependant que, dans l'intervalle, le bailleur ait déjà conclu un contrat de bail avec un nouveau locataire.

Selon l'auteur de l'amendement, un tel contrat devrait pouvoir subsister.

Le ministre ajoute qu'il faut évidemment choisir de faire primer soit les intérêts du nouveau locataire éventuel, soit ceux du locataire en titre.

C'est pour la protection de ce dernier qu'opte le projet de loi.

L'auteur de l'amendement souligne les risques que comporte la solution proposée par ce projet, en particulier lorsque l'immeuble est occupé par un nouveau locataire, et que le locataire précédent a trouvé un nouveau logement. La loi en projet permet à ce dernier locataire de susciter toutes sortes de difficultés, en exigeant d'en revenir à la situation antérieure.

Comme déjà dit dans le cadre de la discussion générale, il peut aussi se faire qu'une contestation entre le locataire initial et un nouveau locataire ait été portée devant le juge de paix, et que ce dernier ait tranché en faveur du second, sur la base de la loi actuelle.

Cette décision judiciaire, éventuellement coulée en force de chose jugée, sera remise en question par la loi en projet, qui met ainsi en péril la sécurité juridique dans notre pays.

(1) Doc. parl. Sénat, 1-159/2, 1995-1996, amendement n° 9.

De minister antwoordt dat volksvertegenwoordiger Verwilghen bij de griffies heeft nagegaan hoeveel hangende zaken onder de toepassing van het ontwerp zouden vallen. Dat zou er geen enkele zijn.

De keuze die de Regering met dit ontwerp maakt, leidt ertoe dat de overeenkomst die eventueel met een nieuwe huurder is gesloten, ontbonden dient te worden wegens een «fait du prince».

De indiener van het amendement antwoordt dat een aantal huurders die van de verhuurder opzegging hebben gekregen, ongetwijfeld zijn verhuisd zonder het einde van de opzeggingstermijn af te wachten.

De ontworpen wet dreigt voor onenigheid te zorgen terwijl de partijen erin waren geslaagd de zaak in der minne te regelen.

De minister onderstreept dat wanneer de verhuurder de overeenkomst heeft opgezegd, de huurder die voor de vervalddag van 31 december 1995 staat, kan kiezen. Hij kan zich immers beroepen op de nieuwe wet en de daarin vervatte verlenging, maar hij kan dat ook nalaten en een andere woning zoeken. Evenzo kan de huurder die reeds een nieuwe overeenkomst heeft gesloten met zijn oorspronkelijke verhuurder, ofwel teruggrijpen naar zijn eerste overeenkomst, ofwel het pand bewonen onder de in de nieuwe overeenkomst gestelde voorwaarden.

Er is dus geen automatische ontbinding.

De vorige spreker is er niet van af te brengen dat de ontworpen wet een stroom aan geschillen dreigt mee te brengen, niet alleen tussen eigenaars en huurders, maar ook tussen huurders onderling.

De minister herhaalt dat het enige probleem dat zich kan voordoen is dat er een contract kan zijn gesloten tussen de verhuurder en een nieuwe huurder nadat opzegging is gedaan aan de huurder die het pand bewoont. Er zullen niet veel van die gevallen zijn, en er zal zeker geen sneeuwbaaleffect komen. Het is om dit soort nadelen voor derde partijen te voorkomen dat de minister de bevolking zo snel mogelijk op de hoogte heeft willen brengen van zijn voornemen om sommige huurovereenkomsten met een jaar te verlengen, en hij benadrukt de spoedeisendheid van het aanhangige ontwerp.

Een lid meent dat de twee amendementen die door een vorige spreker zijn ingediend, enigszins tegenstrijdig zijn. Het doel van het eerste is discriminatie te voorkomen, terwijl het tweede er een doet ontstaan. Het argument van rechtsonzekerheid dat wordt aangevoerd bij het tweede amendement, kan ook worden ingebracht tegen het eerste, dat de problematiek nog groter maakt.

Le ministre répond que M. le député Verwilghen a réalisé une enquête auprès des greffes, afin de déterminer combien d'affaires pendantes tomberaient dans le champ d'application du projet. Il semble qu'il n'y en ait aucune.

La conséquence du choix opéré par le Gouvernement dans le cadre du projet de loi est effectivement que le contrat éventuellement conclu avec un nouveau locataire devra être résilié par suite d'un «fait du prince».

L'auteur de l'amendement réplique que s'étant vu signifier leur congé par le bailleur, un certain nombre de locataires ont sans doute quitté les lieux sans attendre la fin du délai de préavis.

La loi en projet risque de mettre la discorde là où les parties avaient réussi à trouver une solution amiable.

Le ministre souligne que si le congé a été donné par le bailleur et que le locataire se trouve confronté à l'échéance du 31 décembre 1995, celui-ci dispose d'un choix. En effet, il peut invoquer la loi nouvelle et la prorogation qu'elle édicte, mais il peut aussi ne pas l'invoquer et opter pour un autre logement. De même, si un nouveau contrat a déjà été conclu par le locataire avec son bailleur initial, il peut soit en revenir à son premier contrat, soit occuper les lieux aux conditions fixées par le nouveau contrat.

La résiliation n'est donc pas automatique.

Le précédent intervenant persiste à penser que la loi en projet risque de susciter des conflits en cascade, non seulement entre propriétaires et locataires, mais aussi entre locataires.

Le ministre répète que le seul problème susceptible de se poser est celui du contrat éventuellement conclu par le bailleur avec un nouveau locataire, après signification du congé au locataire occupant les lieux. Le nombre de cas de ce type sera limité et n'emportera pas d'effets «en cascade». C'est pour éviter aux tiers contractants ce type d'inconvénients que le ministre a voulu informer dès que possible la population de son intention de prolonger d'un an certains baux à loyer, et qu'il insiste sur l'urgence qui s'attache au projet en discussion.

Un membre estime que les deux amendements déposés par un précédent intervenant sont quelque peu contradictoires. En effet, l'objectif du premier est d'éviter toute discrimination, alors que le second en recrée une. Par ailleurs, l'argument tiré de l'insécurité juridique, avancé à l'appui du second amendement, peut être invoqué à l'encontre du premier, qui élargit encore la problématique.

De heer Desmedt dient ook een amendement in strekkende om artikel 2 aan te vullen(1). Hij illustreert het met een voorbeeld: laten wij veronderstellen dat een verhuurder opzegging doet in de maand mei 1995. De huurder aanvaardt dit. De verhuurder sluit dan geheel te goeder trouw een overeenkomst met een nieuwe huurder vóór dit wetsontwerp wordt ingediend.

Het eerste lid van het amendement wil deze toestand regelen. De eis van registratie van de huur-overeenkomst beoogt elke vorm van fraude uit te sluiten.

De voorwaarde dat de huurovereenkomst moet zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van de wet waarborgt een maximum aan rechtszekerheid.

De indiener van het amendement wijst er in dit verband op dat de opzeggingen moesten zijn gedaan uiterlijk op 30 juni 1995, terwijl de Regering haar voornemen maar in de maand juli heeft bekendgemaakt.

Het tweede lid van het amendement beoogt de gevallen waarin de verhuurder na het verstrijken van een termijn van drie jaar de huur opzegt om in het gebouw werkzaamheden uit te voeren.

De wet van 1991 voorziet in die mogelijkheid op het einde van elke periode van drie jaar.

Voor de overeenkomsten die geacht worden te zijn ingegaan op 1 januari 1987, is nu een termijn van 9 jaar verstreken, d.w.z. dat een periode van drie jaar een einde neemt.

Waarom zou men in dit geval de verhuurder een recht ontnemen dat hij in andere omstandigheden wel heeft?

Wat het eerste lid van het amendement betreft, wijst de minister naar de uitleg die hij daarover reeds vroeger heeft verstrekt. Wat het tweede lid van het amendement betreft, antwoordt de minister dat de opzegging die wordt gedaan overeenkomstig artikel 3, § 3, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek en de opzegging krachtens artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 twee verschillende gevallen zijn. Het lijkt onmogelijk om tussen de opzeggingen overeenkomstig artikel 16 een onderscheid te maken op grond van de motivering die eraan ten grondslag ligt.

Het lid zou willen weten wat de praktische regels zijn voor de toepassing van de ontworpen wet voor overeenkomsten gesloten voor het zelfde goed met een andere huurder en de overeenkomsten gesloten door de huurder met een nieuwe verhuurder. Moeten de partijen zelf enig initiatief nemen, zoals bijvoorbeeld het sturen van een aangetekende brief?

(1) Gedr. stuk Senaat, nr. 1-159/2, 1995-1996, amendement nr. 1.

M. Desmedt dépose également un amendement tendant à compléter l'article 2(1). Il l'illustre par un exemple: supposons qu'un bailleur ait donné un renon au mois de mai 1995. Le locataire l'a accepté. Le bailleur a dès lors, en toute bonne foi, conclu un contrat avec un nouveau locataire, avant le dépôt du projet de loi.

Le premier alinéa de l'amendement tend à régler cette situation. L'exigence de l'enregistrement du bail vise à prévenir toute fraude.

La condition que le bail ait été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi garantit au maximum la sécurité juridique.

L'auteur de l'amendement rappelle à cet égard que les renons devaient être donnés pour le 30 juin 1995 au plus tard, alors que le Gouvernement n'a rendu ses intentions publiques qu'au mois de juillet.

Le second alinéa de l'amendement vise les cas où le bailleur, à l'expiration d'un triennat, donne un congé pour effectuer des travaux dans l'immeuble.

Cette possibilité est offerte par la loi de 1991 à la fin de chaque triennat.

Or, on arrive ici à l'expiration à un terme de 9 ans, c'est-à-dire à la fin d'un triennat.

Pourquoi enlèverait-on ici au bailleur un droit qu'il a dans d'autres hypothèses?

Quant au premier alinéa de l'amendement, le ministre renvoie aux explications qu'il a données précédemment sur ce sujet. En ce qui concerne le second alinéa de l'amendement, le ministre répond que le congé donné conformément à l'article 3, § 3, de la section 2, chapitre II, titre VIII, livre III, du Code civil, et celui donné dans le cadre de l'article 16 de la loi du 20 février 1991 constituent deux hypothèses distinctes. Il paraît impossible d'opérer une distinction parmi les renons fondés sur l'article 16, en fonction de la motivation qui les sous-tend.

Un membre aimerait connaître les modalités pratiques d'application de la loi en projet pour les contrats conclus, pour le même bien, avec un autre locataire, et pour ceux conclus par le locataire avec un nouveau bailleur. Les parties doivent-elles prendre une quelconque initiative, telle que l'envoi d'une lettre recommandée, par exemple?

(1) Doc. parl. Sénat, n° 1-159/2, 1995-1996, amendement n° 1.

De minister antwoordt dat er verschillende mogelijkheden zijn.

Indien de huurder opzegging heeft gekregen van zijn verhuurder, moet hij in beginsel niets doen na de inwerkingtreding van de nieuwe wet. De huurovereenkomst wordt automatisch met een jaar verlengd.

Indien de huurder echter in het pand wilde blijven wonen en hij een nieuwe overeenkomst heeft gesloten met dezelfde verhuurder vóór de inwerkingtreding van de ontworpen wet, dan kan hij kiezen. Wil hij de nieuwe overeenkomst opzeggen, dan moet hij dit aan de verhuurder meedelen d.m.v. een aangetekende brief. Doet hij niets, dan blijft de nieuwe overeenkomst geldig.

Evenzo zal de verhuurder die reeds een overeenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder, indien nodig deze laatste bij aangetekende brief in kennis moeten stellen van het feit dat de vorige huurder zich op de nieuwe wet wil beroepen.

Ook mag niet uit het oog worden verloren dat iedere huurder de overeenkomst steeds kan opzeggen met een inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Tenslotte zegt de minister toe dat hij, zodra de wet is aangenomen, een informatiecampaignede zal opstarten om de burgers voor te lichten over de mogelijke situaties waarin zij kunnen terechtkomen.

De heren Foret en Desmedt dienen nog een subsidiair amendement in op artikel 2(1).

Een van de indieners merkt op dat het de bedoeling is te wijzen op de verantwoordelijkheid die de Staat ten aanzien van privé-personen draagt in het kader van dit ontwerp.

Amendement nr. 8 van de heer Goris wordt verworpen met 8 tegen 2 stemmen, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 9 van hetzelfde lid wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen.

Amendement nr. 1 van de heer Desmedt wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

Het subsidiair amendement (nr. 6) van de heren Foret en Desmedt wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 5 van de heren Foret en Desmedt wordt verworpen met 9 stemmen tegen 1 stem, bij 2 onthoudingen.

(1) Gedr. St. Senaat, 1-159/2, 1995-1996, amendement nr. 2.

Le ministre répond que plusieurs hypothèses sont envisageables.

Si le locataire s'est vu signifier un congé par son bailleur, il ne doit en principe rien faire après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Le bail est automatiquement prolongé d'un an.

Cependant, si le locataire tenait à rester dans les lieux, et qu'il a conclu un nouveau contrat avec le même bailleur avant l'entrée en vigueur de la loi en projet, il dispose d'un choix. S'il entend résilier son nouveau contrat, il devra réagir et le faire savoir au bailleur par lettre recommandée. S'il ne réagit pas, le nouveau contrat continuera à sortir ses effets.

De même, le bailleur qui aurait déjà conclu un contrat avec un nouveau locataire devra, le cas échéant, faire savoir à ce dernier, par lettre recommandée, que le précédent locataire entend se prévaloir de la loi nouvelle.

Il ne faut pas non plus perdre de vue que tout locataire peut toujours donner son renon, moyennant un préavis de trois mois.

Enfin, le ministre rappelle qu'il prend l'engagement d'organiser une campagne d'information dès que la loi sera votée, afin d'informer les citoyens au sujet des différentes hypothèses dans lesquelles ils sont susceptibles de se trouver.

MM. Foret et Desmedt déposent encore à l'article 2 un amendement subsidiaire(1).

L'un des auteurs de cet amendement indique que, par le dépôt de celui-ci, l'on entend souligner la responsabilité que prend l'État vis-à-vis des particuliers dans le cadre du présent projet.

L'amendement n° 8 de M. Goris est rejeté par 8 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 9 du même membre est rejeté par 9 voix contre 3.

L'amendement n° 1 de M. Desmedt est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement subsidiaire (n° 6) de MM. Foret et Desmedt est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

L'amendement n° 5 de MM. Foret et Desmedt est rejeté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions.

(1) Doc. parl. Sénat, 1-159/2, 1995-1996, amendement n° 2.

Artikel 3bis (nieuw)

De heer Desmedt dient een amendement in dat ertoe strekt in het ontwerp een artikel 3bis in te voegen(1).

De indiener verwijst naar zijn verantwoording. Hij wil de huidige situatie doen samenvallen met het einde van een derde periode van drie jaar en de verhuurder in staat stellen de huurovereenkomst zes maanden van tevoren op te zeggen, zodat een groot deel van het jaar gedekt is.

Er zou een vergoeding verschuldigd zijn die overeenstemt met het bedrag van drie maanden huur. Aldus zouden de rechten van de huurder afdoende beschermd zijn maar er zou geen automatische verlenging met een jaar zijn.

De minister is van mening dat het nieuwe systeem dat in het amendement wordt voorgesteld, moeilijk te aanvaarden en eigenlijk overbodig is daar de verhuurder de mogelijkheid heeft de overeenkomst vóór 30 juni 1996 op te zeggen. Voorzien in nieuwe manieren om de overeenkomst te beëindigen is dus overbodig.

Het amendement van de heer Desmedt wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 3ter (nieuw)

De heer Desmedt dient een amendement in dat ertoe strekt in het ontwerp een artikel 3ter in te voegen(2).

De minister maakt in verband met dit amendement een zelfde soort opmerking als bij het voorgestelde artikel 3bis (nieuw). De huurder kan immers te allen tijde de huurovereenkomst beëindigen op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van drie maanden in acht neemt.

De indiener van het amendement onderstreept dat hier het geval beoogd wordt van de huurder die, te goeder trouw, gemeend heeft dat hij het gehuurde pand kon verlaten en door de gevolgen van het wetsontwerp in moeilijkheden is geraakt. In het amendement wordt voorgesteld die toestand te verhelpen door de huurder in staat te stellen de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

(1) Gedr. St. Senaat, 1-159/2, 1995-1996, amendement nr. 2.

(2) *Id.*, amendement nr. 3.

Article 3bis (nouveau)

M. Desmedt dépose un amendement tendant à ajouter un article 3bis au projet de loi(1).

L'auteur de l'amendement se réfère à la justification écrite de celui-ci. Il s'agit d'aligner la situation actuelle sur la fin d'un troisième triennat, et de permettre au bailleur de donner un préavis de six mois, de sorte qu'une grande partie de l'année serait couverte.

Une indemnité équivalente à trois mois de loyer serait due. Les droits du locataire seraient ainsi largement préservés, mais la prorogation automatique d'un an n'existerait pas.

Le ministre estime que le système nouveau proposé par l'amendement est difficilement acceptable et, de surcroît, inutile dès lors que la possibilité existe pour le bailleur de signifier un congé avant le 30 juin 1996. Il est donc superflu de prévoir de nouvelles manières de mettre fin au contrat.

L'amendement de M. Desmedt est rejeté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 3ter (nouveau)

M. Desmedt dépose un amendement tendant à ajouter un article 3ter au projet de loi(2).

Le ministre formule au sujet de cet amendement une observation similaire à celle qu'il a exprimée à propos de l'article 3bis nouveau proposé. En effet, le locataire dispose déjà de la possibilité de mettre fin au bail en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois.

L'auteur de l'amendement souligne que ce dernier vise le cas du preneur qui, de bonne foi, a cru qu'il pouvait quitter les lieux loués et qui, par l'effet de la loi en projet, se trouve bloqué. L'amendement propose de porter remède à cette situation en permettant au preneur de mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

(1) Doc. parl. Sénat, 1-159/2, 1995-1996, amendement n° 2.

(2) *Id.*, amendement n° 3.

De heer Foret dient eveneens een amendement in dat ertoe strekt in het wetsontwerp een artikel 3ter in te voegen(1).

De minister herinnert eraan dat de wet reeds voorziet in de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen en hij acht het dan ook overbodig nieuwe bepalingen toe te voegen.

Hij vraagt bijgevolg het amendement te verwerpen.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

Artikel 3quater (nieuw)

De heer Desmedt dient een amendement in dat ertoe strekt in het wetsontwerp een artikel 3quater (nieuw) in te voegen(2).

De indiener van het amendement merkt op dat in de door het ontwerp beoogde hypothese de verhuurder een mogelijkheid ontnomen wordt die hij in alle andere gevallen bij het verstrijken van een driejarige periode heeft.

Hij is van mening dat het ontwerp, door de huurovereenkomsten na negen jaar nog eens te verlengen, eigenlijk een nieuwe periode van drie jaar doet ingaan want er bestaat geen zekerheid omtrent de initiatieven die de Regering in de toekomst zal nemen.

Daarom wordt in het amendement voorgesteld de verhuurder, bij automatische verlenging van de huurovereenkomst, de mogelijkheid te geven de huurovereenkomst op te zeggen om in het gebouw belangrijke werken uit te voeren op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden in acht neemt.

De minister kant zich tegen het idee dat alle mogelijkheden die de basiswet biedt in de loop van de normale periode waarvoor de huurovereenkomst is gesloten, worden opgenomen in een wet die de huurwet met één jaar verlengt.

Hij vraagt dan ook het amendement te verwerpen.

Voortbouwend op dezelfde gedachtengang vraagt een lid of de verhuurder, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, tijdens de verlengingsperiode van een jaar een einde kan maken aan de huurovereenkomst om zelf in het pand te gaan wonen.

De minister antwoordt bevestigend.

Het amendement wordt verworpen met 10 stemmen tegen 1 stem, bij 1 onthouding.

(1) Gedr. St. Senaat, 1-159/2, 1995-1996, amendement nr. 7.

(2) *Id.*, amendement nr. 4.

M. Foret dépose également un amendement tendant à ajouter un article 3ter au projet de loi(1).

Le ministre rappelle que la possibilité de demander la révision du loyer existe déjà dans la loi, et estime inutile d'ajouter de nouvelles dispositions en la matière.

Il demande dès lors le rejet de l'amendement.

Celui-ci est rejeté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 3quater (nouveau)

M. Desmedt dépose un amendement tendant à ajouter un article 3quater (nouveau) au projet de loi(2).

L'auteur de l'amendement souligne que, dans l'hypothèse visée par le projet, le bailleur est privé d'une possibilité qu'il a dans tous les autres cas, à l'expiration d'un triennat.

Il considère qu'en prorogeant les baux au-delà de neuf ans, le projet ouvre en fait la voie à un nouveau triennat, car il n'existe aucune certitude quant aux initiatives que le Gouvernement pourrait prendre à l'avenir.

C'est pourquoi l'amendement propose de permettre au bailleur, en cas de prorogation automatique du bail, de donner congé pour effectuer des travaux importants dans l'immeuble, moyennant un préavis de six mois.

Le ministre se déclare opposé à l'idée de prévoir, dans le cadre de la prorogation d'un an organisée par le projet, toutes les possibilités qu'offre la loi de base durant le cours normal du bail.

Il demande dès lors le rejet de l'amendement.

Dans le même ordre d'idées, un membre demande si, dans le courant de la prorogation d'un an, le bailleur pourra, moyennant un préavis de six mois, mettre fin au bail en vue d'occuper personnellement les lieux.

Le ministre répond par l'affirmative.

L'amendement est rejeté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

(1) Doc. parl. Sénat, 1-159/2, 1995-1996, amendement n° 7.

(2) *Id.*, amendement n° 4.

IV. EINDSTEMMING

Het wetsontwerp in zijn geheel wordt aangenomen met 10 tegen 2 stemmen.

Dit verslag is eenparig goedgekeurd door de 10 aanwezige leden.

De Rapporteur,
Robert HOTYAT.

De Voorzitter,
Roger LALLEMAND.

IV. VOTE FINAL

L'ensemble du projet de loi a été adopté par 10 voix contre 2.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 10 membres présents.

Le Rapporteur,
Robert HOTYAT.

Le Président,
Roger LALLEMAND.