

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

12 DECEMBER 1984

ONTWERP VAN HERSTELWET houdende sociale bepalingen

AMENDEMENTEN

Nr. 15 VAN DE HEER COLLIGNON

Art. 4.

Het eerste lid vervangen door wat volgt :

« Indien een nieuwe overeenkomst wordt gesloten gedurende de periode van beperking der aanpassingen bepaald bij de artikelen 2 en 3, mag de nieuwe huurprijs niet hoger zijn dan het bedrag dat volgt uit de bepalingen van artikel 2. »

VERANTWOORDING

Er moet vóór alles worden voorkomen dat de verhuurder die in de verleiding wordt gebracht om met een derde een nieuwe huurovereenkomst te sluiten, de wet probeert te omzeilen.

Het ontwerp heeft o.m. de inkomsten uit onroerende goederen beperkt, maar die beperking behoort op straffe van gebrek aan samenhang, van algemene toepassing te zijn en niet alleen te gelden voor de hypothese dat met dezelfde huurder een nieuwe overeenkomst voor een hoofdverblijfplaats wordt gesloten.

De voorgestelde wijziging heeft ook de bescherming van de huurder tot gevolg, aangezien deze alleen werkelijk beschermd zal zijn als de verhuurder verhinderd wordt overeenkomsten met derden te sluiten.

Nr. 16 VAN DE HEER COLLIGNON

Art. 5.

Paragraaf 1 aanvullen met de woorden « onder voorbehoud van gebruiken die gunstiger zijn voor de huurder ».

VERANTWOORDING

In sommige kantons kan het gebruik, om bepaalde plaatselijke redenen, gunstiger zijn dan de eenvormige termijnen nagestreefd door het regeringsamen-
dement.

Zie:

1075 (1984-1985):

- Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- Nr. 2: Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

12 DÉCEMBRE 1984

PROJET DE LOI DE REDRESSEMENT contenant des dispositions sociales

AMENDEMENTS

N° 15 DE M. COLLIGNON

Art. 4.

Remplacer le premier alinéa par la disposition suivante :

« Si un nouveau contrat est conclu pendant la période de limitation de l'adaptation prévue aux articles 2 et 3, le nouveau loyer ne peut dépasser le montant qui résulte des dispositions de l'article 2 ».

JUSTIFICATION

Il s'agit avant tout d'éviter le détournement de la loi par le bailleur, tenté par la conclusion d'un nouveau contrat de bail avec un tiers.

Si l'un des objectifs du projet vient de limiter notamment les revenus de la propriété immobilière, il convient, sous peine d'incohérence, que cette limite soit générale et non pas réservée à l'hypothèse étroite d'un nouveau bail de résidence principale conclu avec le même preneur.

La modification proposée vaut aussi bien dans le cas où l'on poursuit l'objectif de la protection du locataire, puisque ce dernier ne sera réellement protégé que si le bailleur est empêché de conclure avec des tiers.

N° 16 DE M. COLLIGNON

Art. 5.

Compléter le § 1^{er} par les mots « sous réserve d'usages plus favorables au preneur ».

JUSTIFICATION

Dans certains cantons, et pour des raisons particulières à ce canton, les usages peuvent être plus favorables que la disposition unificatrice des délais prévus par l'amendement du Gouvernement.

Voir:

1075 (1984-1985):

- N° 1: Projet transmis par le Sénat.
- N° 2: Amendements.

Het lijkt derhalve goed te blijven handelen naar het gebruik dat om bijzondere redenen in een bepaald kanton gunstiger is voor de huurder.

Nr. 17 VAN DE HEER COLLIGNON

Art. 6.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

In het bijzondere geval van een huurovereenkomst voor een zeer korte bepaalde tijd zoals bedoeld in het regeringsamendement, is het logisch ervan uit te gaan dat de partijen zich met volledige kennis van zaken voor zulk een korte tijd verbinden en dat er daarvoor bijzondere redenen zijn.

Het zou derhalve gezonder zijn dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde zou nemen op het einde van de termijn die de partijen zijn overeengekomen zonder dat er zelfs een opzegging zou worden gegeven.

Indien de verhuurder de huurder in het onroerend goed laat verblijven na de tijd die in de huurovereenkomst is bepaald, kan de huurder zich beroepen op een stilzwijgende verlenging.

Nr. 18 VAN DE HEER COLLIGNON

Art. 8.

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De voorwaarden opgelegd door het huidige artikel 1759bis (« buitengewone omstandigheden ») zijn reeds zo streng en de gevolgen van deze verlenging toegestaan door de rechter zo beperkt (maximum 1 jaar) dat men de huurder bovendien niet het risico mag doen lopen dat zijn verzoek om verlenging ontvankelijk maar ongegrond wordt verklaard, hetzij omdat het niet bij ter post aangetekende brief gebeurde, hetzij omdat het minder dan één maand voor het verstrijken van de huur geschiedde, hetzij nog omdat het aan een nieuwe eigenaar wordt gericht.

De amendementen van de Regering strekken er in feite toe de aanvraag tot verlenging door de huurder vrijwel onmogelijk te maken.

Nr. 19 VAN DE HEER COLLIGNON

Art. 9.

Paragraaf 2 weglaten.

VERANTWOORDING

Gelet op het subamendement dat de weglating van artikel 1758ter beoogt, vervalt uiteraard de tweede paragraaf van artikel 9.

Il paraît utile dès lors que soient maintenus des usages qui, pour des raisons propres à un canton déterminé, sont plus favorables au preneur.

N° 17 DE M. COLLIGNON

Art. 6.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Dans le cas très particulier d'un bail de durée déterminée très courte, tel que celui qui est visé par l'amendement gouvernemental, il est logique de présumer que les parties s'engagent en pleine connaissance de cause pour une durée si courte et que des raisons particulières justifient celle-ci.

Il paraît, par conséquent, plus sain que le bail puisse prendre fin de plein droit au terme fixé par les parties sans même qu'il n'y ait de notification de congé.

Si le bailleur laisse le preneur dans les lieux au-delà du terme fixé dans la convention de bail, le preneur pourra invoquer la tacite reconduction.

N° 18 DE M. COLLIGNON

Art. 8.

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Les conditions imposées par l'article 1759bis actuel (« circonstances exceptionnelles ») sont suffisamment draconiennes, et les effets de cette prorogation accordée par le juge suffisamment limités (maximum 1 an), pour que le preneur ne courre en outre le risque de voir sa demande en prorogation déclarée recevable mais non fondée soit parce qu'elle n'a pas été adressée par lettre recommandée, soit parce qu'elle a été adressée moins d'un mois avant l'expiration du bail, soit encore parce qu'elle s'adresse à un nouveau propriétaire.

Les amendements proposés par le Gouvernement tendent en fait à rendre quasiment impossible en fait l'exercice d'une demande de prorogation introduite par le preneur.

N° 19 DE M. COLLIGNON

Art. 9.

Supprimer le § 2.

JUSTIFICATION

Vu le sous-amendement tendant à la suppression de l'article 1758ter, le § 2 de l'article 9 devient sans objet.

R. COLLIGNON.