

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1983-1984**

21 FEVRIER 1984

Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de contrats de louage de biens immeubles

(Déposée par M. J.-P. de Clippele)

DEVELOPPEMENTS

L'article 1759*bis* du Code civil prévoit que le preneur qui occupe un logement comme résidence principale peut demander au juge de paix une prorogation de bail pour circonstances exceptionnelles. Le juge doit tenir compte de l'intérêt des deux parties.

Selon cette législation, le preneur peut demander la prolongation au dernier jour de l'échéance du bail.

Si le bailleur avait entretemps reloué le logement à un autre preneur, le juge de paix devra tenir compte de cette circonstance dans le chef du bailleur qui, en cas de rupture, sera redevable d'une indemnité au nouveau preneur.

Le même problème se présenterait pour un bailleur qui a pris ses dispositions pour venir occuper lui-même son bien, en ayant déjà reloué son autre bien.

Il en est de même pour un futur preneur. Il ne sera jamais certain de pouvoir occuper le logement qu'il vient de louer.

Il s'agit de cas de force majeure dont le juge de paix devra tenir compte au détriment du preneur sortant.

Pour éviter cette insécurité juridique tant dans le chef du bailleur que du preneur sortant que du futur preneur, cette proposition a pour but de préciser le délai pendant lequel le preneur peut introduire la demande de prorogation.

J.-P. de CLIPPELE.

**

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1983-1984**

21 FEBRUARI 1984

Voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huur van onroerende goederen

(Ingediend door de heer J.-P. de Clippele)

TOELICHTING

Artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder die een woning als hoofdverblijfplaats bewoont, de vrederechter om een verlenging van de huurovereenkomst kan verzoeken wegens buitengewone omstandigheden. De rechter dient met de belangen van beide partijen rekening te houden.

Volgens die bepaling kan de huurder de verlenging aanvragen op de laatste dag van de huurtermijn.

Indien de verhuurder ondertussen de woning aan een andere huurder zou hebben verhuurd, zal de vrederechter daarmede rekening moeten houden voor de verhuurder, omdat deze in geval van verbreking van de overeenkomst een schadeloosstelling zal verschuldigd zijn aan de nieuwe huurder.

Hetzelfde probleem rijst ook voor de verhuurder die voorbereidingen heeft getroffen om zelf zijn eigendom te bewonen en zijn andere woning reeds heeft verhuurd.

Dat geldt eveneens voor een toekomstige huurder, die nooit zeker zal zijn dat hij de woning die hij heeft gehuurd, zal kunnen betrekken.

Het is een geval van overmacht waarmee de vrederechter rekening zal dienen te houden, ten nadele van de uittredende huurder.

Ten einde rechtsonzekerheid te vermijden zowel voor de verhuurder als voor de uittredende en de toekomstige huurder, wil dit voorstel nader bepalen binnen welke termijn de huurder het verzoek tot verlenging kan indienen.

**

PROPOSITION DE LOI**ARTICLE UNIQUE**

L'article 1759*bis* du Code civil est complété par un troisième alinéa rédigé comme suit :

« La prorogation doit être demandée dans les dix jours de la réception du congé ou au moins trois mois avant l'expiration du bail. »

J.-P. de CLIPPELE.

VOORSTEL VAN WET**ENIG ARTIKEL**

Artikel 1759*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met een derde lid, luidende :

« De verlenging moet worden aangevraagd binnen tien dagen na de ontvangst van de opzegging of uiterlijk drie maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst. »