

SENAT DE BELGIQUE**BELGISCHE SENAAAT****SESSION DE 1983-1984****ZITTING 1983-1984**

26 AVRIL 1984

26 APRIL 1984

**Projet de loi modifiant la loi du 29 décembre 1983
relative aux contrats de louage de biens
immeubles**

**Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van
29 december 1983 betreffende de huur van
onroerende goederen**

**PROJET TRANSMIS
PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS**

**ONTWERP OVERGEZONDEN DOOR
DE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

ARTICLE 1^{er}**ARTIKEL 1**

L'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles est complété par le paragraphe suivant :

Artikel 11 van de wet van 23 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen wordt aangevuld met de volgende paragraaf :

§ 4. La prorogation prévue au § 3 du présent article ne prend pas cours ou cesse ses effets si le bailleur notifie au preneur :

§ 4. De verlenging voorzien in § 3 van dit artikel neemt geen aanvang of houdt op uitwerking te hebben indien de verhuurder aan de huurder kennis geeft :

a) son intention d'occuper les lieux loués par lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus;

a) dat hij van plan is de verhuurde goederen zelf te betrekken of ze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad;

b) son intention de reconstruire l'immeuble en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

b) dat hij van plan is het goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan.

R. A 13003*Voir :***Documents de la Chambre des Représentants :**

841 (1983-1984) :

N° 1 : Proposition de loi.

N° 2 : Amendements.

N° 3 : Rapport.

Annales de la Chambre des Représentants : 25 et 26 avril 1984.**R. A 13003***Zie :***Gedr. St. van de Kamer van Volksvertegenwoordigers :**

841 (1983-1984) :

N° 1 : Voorstel van wet.

N° 2 : Amendementen.

N° 3 : Verslag.

Handelingen van de Kamer van Volksvertegenwoordigers : 25 en 26 april 1984.

L'intention du bailleur appert de la communication au preneur d'une copie du permis ou de l'autorisation de bâtir délivré au propriétaire, chaque fois que ce permis ou cette autorisation est exigé.

Cette notification doit s'opérer en respectant un délai de congé de trois mois.

Si l'occupation des lieux ou la reconstruction annoncée dans le congé n'est pas réalisée dans les trois mois qui suivent la libération des lieux par le preneur, le preneur a droit pour le préjudice subi à une indemnité qui ne peut être inférieure à six mois de loyer.

Le preneur a le même droit si l'occupation annoncée n'est pas effective et continue pendant deux ans, à moins que le bailleur ne justifie d'une circonstance exceptionnelle.

Le preneur peut en tout cas se prévaloir des dispositions de l'article 1759bis du Code civil.

ART. 2

La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 26 avril 1984.

*Le Président
de la Chambre des Représentants,*

J. DEFRAIGNE.

Les Secrétaires,

R. BONNEL.
A. LIÉNARD.

De wil van de verhuurder blijkt uit de mededeling aan de huurder van een afschrift van de aan de eigenaar verleende bouwvergunning of -toelating, telkens wanneer die vergunning of toelating vereist is.

De kennisgeving dient te geschieden met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de in de opzegging aangekondigde ingebruikneming van de verhuurde goederen of de herbouw niet is geschied binnen de drie maanden na de ontruiming ervan door de huurder, heeft de huurder recht op een vergoeding voor de geleden schade, die niet lager mag zijn dan zes maanden huur.

De huurder heeft hetzelfde recht indien de aangekondigde ingebruikneming niet effectief en ononderbroken gedurende twee jaar plaatsvindt, tenzij de verhuurder van een uitzonderlijke omstandigheid doet blijken.

De huurder kan in elk geval de bepalingen invoeren van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek.

ART. 2

Deze wet treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Brussel, 26 april 1984.

*De Voorzitter
van de Kamer van Volksvertegenwoordigers,*

J. DEFRAIGNE.

De Secretarissen,

R. BONNEL.
A. LIÉNARD.

672 (1984-1985) - nr 1
Commissiestuk nr 1
Justitie

672 (1984-1985) - n° 1
Document de Commission n° 1
Justice

BELGISCHE SENAAT

Zitting 1984 - 1985

10 oktober 1984

Ontwerp van wet tot wijziging van
de wet van 29 december 1983 be-
treffende de huur van onroerende
goederen.

AMENDEMENT
VAN DE H. BOEL c.s.

SENAT DE BELGIQUE

Session de 1984 - 1985

10 octobre 1984

Projet de loi modifiant la loi du
9 décembre 1983 relative aux con-
trats de louage de biens immeubles

AMENDEMENT PROPOSE PAR
M. BOEL ET CONSORTS

R.A 13003.

R.A 13003.

ART. 1

Dit artikel te vervangen als volgt :

"Artikel 11 van de wet van 23 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen wordt aangevuld met de volgende paragrafen :

§ 4. De verhuurder kan de intrekking van de verlenging; voorzien in § 3 van dit artikel, slechts verkrijgen in de volgende gevallen :

- a) wanneer de verhuurder zelf, zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot of diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn of die van zijn echtgenoot tot en met de tweede graad het goed effectief zullen betrekken;
- b) wanneer de verhuurder van plan is het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk te herbouwen en de kosten daarvan driemaal de jaarlijkse huurprijs te boven gaan. Als herbouw wordt beschouwd elke verbouwing na sloping, die beide de ruwbouw betreffen.
Het voornemen van de verhuurder blijkt uit een mededeling van een afschrift van de verleende bouwvergunning.

§ 5. De intrekking van de verlenging op grond van § 4, kan slechts geschieden mits opzegging wordt gegeven bij ter post aangetekende brief, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Die opzegging moet de precieze reden en de termijn van opzegging aangeven.

§ 6. Het onroerend goed moet in gebruik worden genomen of de herbouw moet een aanvang nemen binnen drie maanden na de ontruiming door de huurder; de ingebruikneming moet effectief zijn en ononderbroken minstens twee jaar duren. Wanneer de verhuurder, zonder van een uitzonderlijke omstandigheid te doen blijken, het goed niet in gebruik

neemt of met de herbouw ervan niet begint zoals is voorgeschreven, heeft de huurder recht op een vergoeding gelijk aan de helft van de jaarlijkse huurprijs, eventueel verhoogd met een voldoende bedrag om hem volledig schade-loos te stellen voor het geleden nadeel.

§ 7. De huurder kan in elk geval de bepalingen invoeren van artikel 1759bis van het Burgerlijk Wetboek."

VERANTWOORDING

Dit is in hoofdzaak een technisch amendement. De bedoeling van het wetsontwerp is blijkbaar om de wettelijke verlenging, waar huurders in de loop van '84 van genieten krachtens artikel 11, § 3 van de huurwet van 29 december 1983, zijn absolute geldingskracht te ontnemen. De eigenaar wordt in staat gesteld de wettelijke verlenging in te trekken in de gevallen die ook voorzien waren in de opeenvolgende tijdelijke huurwetten. Wij zijn het eens met de inhoud van de voorgestelde tekst. Maar wij kijken verwonderd op bij de juridische uitwerking. Daar waar het klaarblijkelijk de bedoeling is om de uitzonderingen op de wettelijke verlenging, die ook in de tijdelijke huurwetten golden, over te nemen, is het toch ongrijpelijk dat gekozen werd voor een nieuwe redactie van de tekst. Des te meer omdat er verschillende fouten in de nieuwe tekst steken.

De derde laatste alinea van het ontwerp zegt dat "Indien de in de opzegging aangekondigde ingebruikneming van de verhuurde goederen of de herbouw niet is geschied binnen de drie maanden ...", de huurder recht heeft op schadevergoeding. Volgens deze tekst moet de verhuurder niet alleen binnen de drie maanden begonnen zijn met de herbouw, maar moet die ook al beëindigd zijn. De herbouw moet volgens de tekst immers "geschied" zijn (in het Frans: réalisée), terwijl de vroegere teksten steeds spraken van "een aanvang nemen". Wij kunnen moeilijk geloven dat het de bedoeling is van de ontwerpers om van de verhuurder te eisen dat hij de herbouw binnen de drie maanden na de ont-ruiming voltooid heeft.

Als we de derde laatste en voorlaatste alinea samen lezen, zijn we nog meer verbaasd. De verhuurder zou, volgens de ontworpen tekst, enkel een uitzonderlijke omstandigheid kunnen invoeren als reden waarom hij het pand niet gedurende twee jaar bewoont. Niet als reden waarom hij de ingebruikneming of de herbouw niet binnen de drie maanden is geschied. In dit laatste geval zou hij hoe dan ook, zelfs bij uitzonderlijke omstandigheden, schadevergoeding moeten betalen. Dat is onzinnig.

Ook voor andere bepalingen zullen de rechtzoekenden en de rechtspractici zich afvragen waarom in dit ontwerp afgeweken wordt van de tekst van de vroegere, tijdelijke, huurwetten. Ze zullen, vermoedelijk tevergeefs, speuren naar de reden daarvoor. Om dit en ook de hierboven toegelichte fouten te vermijden, stellen wij voor de tekst van het ontwerp te vervangen door een tekst die nauw aansluit bij die van de laatste tijdelijke huurwetten. Het gaat immers om een overgangsregeling van het stelsel der tijdelijke huurwetten (naar opnieuw het gemene recht), zodat men best dezelfde tekst overneemt. Men heeft dan het grote voordeel met een vertrouwde tekst te werken, die niet opnieuw moet geïnterpreteerd worden.

Zoals gezegd, is dit amendement in hoofdzaak een juridisch-technisch amendement, en wijzigt het inhoudelijk weinig aan de tekst van het ontwerp. We splitsen de tekst op in vier paragrafen. § 4. voorziet dat de verhuurder de intrekking van de wettelijke verlenging kan verkrijgen in geval van eigen bewoning of herbouw. In de tekst van het ontwerp wordt herbouw niet gedefiniëerd. De enige wettekst waar dat wel gebeurt is art. 16, 3° van de handelshuurwet. Voor alle duidelijkheid stellen wij voor deze definitie hier over te nemen. § 5. bepaalt de wijze waarop de intrekking kan worden verkregen: bij ter post aangetekende brief (en derhalve ook bij deurwaardersexploot, vermits dit nog strengere waarborgen biedt dan de aangetekende brief) en met een opzeggingstermijn van drie maanden. § 6. voorziet in de wijze waarop het aangekondigde voornemen

C° st 1
Just.

- 5 -

Doc. C° 1
Just.

moet uitgevoerd worden, en in de sanctie voor het geval dit voornemen niet op de voorgeschreven wijze wordt uitgevoerd.
§ 7. ten slotte bepaalt dat art. 1759bis B.W. hoe dan ook van toepassing blijft.

Wij hopen stellig dat de senaat met dit amendement zal willen rekening houden, zodat er in ons wetgevend werk continuïteit en logica steekt. Zoniet bezorgen we opnieuw onnodige moeilijkheden aan al wie deze wet moet gebruiken en toepassen, en kunnen we ons opnieuw aan een reeks cynische commentaren verwachten.

R. BOEL
I. EGELMEERS
L. DE PAUW - DEVEEN
W. SEEUWS.

°
° °

ART. 1er

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

"L'article 11 de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles est complété par les paragraphes suivants :

"§ 4.- Le bailleur ne peut obtenir le retrait de la prorogation prévue au § 3 du présent article que dans les cas suivants :

a) lorsque le bailleur lui-même, ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux ou les collatéraux de son conjoint jusqu'au deuxième degré inclus occuperont effectivement le bien.

b) lorsque le bailleur a la volonté de reconstruire le bien loué en tout ou en partie et que le coût de la reconstruction est supérieur à trois fois le loyer annuel.

Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition affectant toutes deux le gros oeuvre.

L'intention du bailleur appert de la communication d'une copie du permis de bâtir octroyé.

§ 5.- Le retrait de la prorogation sur base du § 4 est subordonné à la notification d'un congé donné par lettre recommandée à la poste en observant un délai d'au moins trois mois. Ce congé doit mentionner le motif précis et le délai pour lesquels il est donné.

§ 6.- L'occupation ou la reconstruction de l'immeuble doit avoir lieu ou être commencée dans les trois mois qui suivent le délaissement des lieux par le preneur; l'occupation doit être effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation ou ne commence pas la reconstruction prévues, le preneur a droit à une indemnité équivalente à la moitié du loyer annuel, éventuellement majorée d'un montant suffisant pour obtenir dédommagement intégral du préjudice subi.

§ 7.- Le preneur peut se prévaloir dans tous les cas de l'article 1759bis du Code civil."

JUSTIFICATION

Cet amendement a principalement une portée technique. Le projet de loi a manifestement pour but de restreindre le champ d'application absolu de la prorogation légale dont les locataires bénéficient au cours de l'année 1984 en vertu de l'article 11, § 3, de la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles. Le propriétaire a la faculté de suspendre la prorogation légale dans les cas qui étaient également prévus dans les lois temporaires successives sur les baux. Nous sommes d'accord sur le contenu du texte proposé, mais nous nous étonnons de sa formulation juridique. Alors que l'objectif recherché est manifestement de reprendre les dérogations à la prorogation légale qui étaient également prévues dans les lois temporaires sur les baux, il est tout de même incompréhensible que l'on ait opté pour une nouvelle rédaction, d'autant plus que le nouveau texte contient plusieurs erreurs.

Le septième alinéa du projet précise que "si l'occupation des lieux ou la reconstruction annoncée dans le congé n'est pas réalisée dans les trois mois ...", le preneur a droit à une indemnité. Suivant ce texte, le bailleur ne doit pas seulement avoir commencé la reconstruction dans les trois mois, mais encore l'avoir achevée dans ce délai. Le texte prévoit en effet qu'elle doit être "réalisée", alors que dans les textes précédents, il est toujours question de "être commencée". Il nous est difficile d'admettre que les auteurs du projet aient eu l'intention d'exiger du bailleur qu'il achève la reconstruction dans les trois mois du départ du preneur.

Une lecture globale de l'antépénultième et de l'avant-dernier alinéa a de quoi étonner davantage. Selon le texte du projet, le bailleur ne pourrait se prévaloir de circonstances exceptionnelles que pour justifier pourquoi il n'a pas occupé l'immeuble pendant deux ans. Il ne pouvait pas s'en prévaloir pour justifier pourquoi l'occupation ou la reconstruction n'ont pas eu lieu dans les trois mois. Dans ce dernier cas, il serait de toute manière redevable de dommages et intérêts, même en cas de circonstances exceptionnelles. C'est anormal.

Il y a également d'autres dispositions qui amèneront les justiciables et les praticiens du droit à se demander pourquoi ce projet s'écarte du texte des précédentes lois temporaires sur les baux. C'est probablement en vain qu'ils en chercheront les raisons. Afin d'éviter cela et pour prévenir les erreurs visées ci-dessus, nous proposons de remplacer le texte du projet par un texte s'inspirant très largement de celui des dernières lois temporaires sur les baux. Il s'agit en effet, en l'occurrence, de dispositions transitoires en vue de revenir, du régime des lois temporaires sur les baux, au droit commun, de sorte qu'il est préférable de reprendre le même texte. Cela offre un grand avantage, car le texte utilisé serait un texte bien connu qu'il ne faudra plus interpréter.

C° st 1
Just.

- 8 -

Doc. C° 1
Just.

Comme nous l'avons déjà dit, il s'agit essentiellement ici d'un amendement concernant la technique, qui modifie très peu le texte du projet quant au fond. Nous divisons le texte en quatre paragraphes. Le § 4 prévoit que le bailleur peut obtenir que la prorogation légale cesse ses effets s'il entend occuper lui-même le bien loué ou le reconstruire. Dans le texte du projet, la notion de "reconstruction" n'est pas définie. La seule disposition à la définir est celle de l'article 16, 3°, de la loi sur les baux commerciaux. Nous proposons, pour la clarté, de reprendre cette définition.

Le § 5 définit les modalités d'obtention du retrait de la prorogation : par lettre recommandée à la poste (et donc aussi par exploit d'huissier, puisque ce procédé offre des garanties encore supérieures à celles de la lettre recommandée) et en respectant un délai de congé de trois mois.

Le § 6 prévoit les modalités de réalisation de l'intention annoncée, de même que la sanction au cas où cette intention ne serait pas réalisée de la manière prescrite.

Le § 7 enfin dispose que l'article 1759bis du Code civil reste de toute façon d'application.

Nous espérons fermement que le Sénat voudra tenir compte de cet amendement, afin qu'il y ait une continuité et une logique dans notre oeuvre législative. Sinon, nous susciterons à nouveau des difficultés inutiles pour quiconque devra faire usage et application de cette loi, et nous pourrions à nouveau nous attendre à une série de commentaires cyniques.
