

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

30 OKTOBER 1995

WETSONTWERP

**betreffende de verlenging van
bepaalde huurovereenkomsten**

AMENDEMENT

N^o 1 VAN DE HEREN **BARZIN EN DUQUESNE**

Art. 2

Dit artikel aanvullen met de volgende leden :

« *Er is geen verlenging indien de verhuurder al een overeenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder, vóór de inwerkingtreding van deze wet.*

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

VERANTWOORDING

1^o Het wetsontwerp heeft *de facto* terugwerkende kracht, zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State terecht heeft opgemerkt.

Als de verhuurder al een huurovereenkomst heeft gesloten met een nieuwe huurder, kan deze het goed waarop die overeenkomst betrekking heeft niet in bezit nemen. Gesteld dat de nieuwe huurder inmiddels zijn vorige huurovereenkomst heeft opgezegd, loopt hij gevaar op 1 januari op de keien te staan.

Zie :

- 133 - 95 / 96 :

— N^o 1 : Wetsontwerp.

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

30 OCTOBRE 1995

PROJET DE LOI

**relatif à la prorogation
de certains baux à loyer**

AMENDEMENT

N^o 1 DE MM. **BARZIN ET DUQUESNE**

Art. 2

Compléter cet article par les alinéas suivants :

« *La prorogation n'a pas lieu si le bailleur a déjà conclu un contrat avec un nouveau locataire, avant l'entrée en vigueur de la présente loi.*

Elle n'a pas lieu non plus si le bailleur a explicitement motivé son congé conformément à l'article 3, § 3 de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil. ».

JUSTIFICATION

1^o Comme la section de législation du Conseil d'Etat l'a remarqué avec propos, le projet de loi a, *de facto*, force rétroactive.

Si le bailleur a déjà conclu un bail avec un nouveau locataire, ce dernier ne pourra entrer en possession du bien faisant l'objet de ce contrat. Pour peu qu'entretemps, il ait renoncé à son bail précédent, il risque de se retrouver sans toit pour le 1^{er} janvier.

Voir :

- 133 - 95 / 96 :

— N^o 1 : Projet de loi.

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

Zo dreigt de verlenging van de huurovereenkomst van één enkele huurder een hele reeks huurders in een lastig parket te brengen. Het is immers niet ondenkbaar dat de nieuwe huurder, die het voormelde goed krachtens de verlenging niet mag bewonen, zijn woning zelf al doorverhuurd ziet aan een volgende huurder die zijn woning zou moeten verlaten, woning die op haar beurt al aan een vierde huurder zou zijn verhuurd enzovoort.

Dit amendement strekt ertoe dergelijke kettingreacties te voorkomen.

2° Tal van eigenaars waren van oordeel dat ze hun opzegging na het verstrijken van de periode van 9 jaar dienden te motiveren, hoewel zulks krachtens de vigerende wet niet hoefde. In geval de verhuurder de opzegging heeft betekend teneinde in het goed werkzaamheden uit te voeren (boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, artikel 3, § 3, van het Burgerlijk Wetboek) is er geen reden om de overeenkomst met een jaar te verlengen.

La prorogation du bail d'un seul locataire pourrait ainsi avoir pour effet de mettre dans l'embarras toute une série de locataires. Car on peut parfaitement imaginer que le logement du nouveau locataire, qui ne pourrait occuper le bien considéré en vertu de la prorogation, ait été lui-même reloué à une troisième personne devant elle-même quitter son habitation, laquelle de son côté aurait été entretemps concédée à un quatrième locataire ...

Le présent amendement a pour but d'éviter de telles répercussions en chaîne.

2° De nombreux propriétaires ont cru devoir motiver leur renom à l'expiration de la période de 9 ans, alors que la loi en vigueur ne l'imposait pas. Si le bailleur a signifié le congé afin de réaliser des travaux dans le bien (article 3, § 3, de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil) il n'y a aucune raison de proroger le contrat pour un an.

J. BARZIN
A. DUQUESNE