

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

7 NOVEMBER 1995

WETSONTWERP

**betreffende de verlenging van
bepaalde huurovereenkomsten**

AMENDEMENTEN

N^o 2 VAN DE HEREN **BARZIN EN DUQUESNE**

Art. 3bis (nieuw)

**Een artikel 3bis (nieuw) invoegen, luidend
als volgt :**

« Art. 3bis. — Tot 29 februari 1996 kan de verhuurder zonder motivering de overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2 verlengde huurovereenkomst opzeggen, mits hij een vergoeding betaalt die overeenstemt met het bedrag van drie maanden huur. »

VERANTWOORDING

Dit amendement is gesteund op de samenvoeging van de artikelen 3, §§ 4 en 7 (laatste lid), van afdeling II, hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek en 14, § 5, van de wet van 20 februari 1991.

Artikel 3, § 4, van afdeling II van de wet van 20 februari 1991 biedt de verhuurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst zonder motivering bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode op te zeggen. Wel moet hij dan een vergoeding betalen die overeenstemt met respectievelijk negen of zes maanden huur.

Zie :

- 133 - 95 / 96 :

- N^o 1 : Wetsontwerp.
- N^o 2 : Amendement.

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

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

7 NOVEMBRE 1995

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N^o 2 DE MM. **BARZIN ET DUQUESNE**

Art. 3bis (nouveau)

**Insérer un article 3bis (nouveau), libellé
comme suit :**

« Art. 3bis. — Jusqu'au 29 février 1996, le bailleur peut mettre fin sans motifs au bail prorogé dans les conditions prévues à l'article 2, moyennant versement d'une indemnité équivalente à trois mois de loyer. »

JUSTIFICATION

Cet amendement s'inspire de la conjugaison des articles 3, §§ 4 et 7 (dernier alinéa) de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil, et 14, § 5 de la loi du 20 février 1991.

La loi du 20 février 1991, à l'article 3, § 4 de la section II, laisse ouverte la possibilité au bailleur de mettre fin au bail, sans motifs, au terme des premier et deuxième triennats, moyennant indemnités correspondant respectivement à neuf mois ou six mois de loyer.

Voir :

- 133 - 95 / 96 :

- N^o 1 : Projet de loi.
- N^o 2 : Amendement.

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

Dit amendement sluit bij deze bepaling aan, aangezien het ertoe strekt de opzegging zonder motivering ook na het verstrijken van de derde driejarige periode mogelijk te maken. In dat geval moet een vergoeding van drie maanden huur worden betaald.

Artikel 14, § 5, van de wet van 20 februari 1991 voorzagt al in een soortgelijke overgangsbepaling, die bij de inwerkingtreding van de wet bepaalde situaties diende te regelen.

Twee overwegingen staven de strekking van dit amendement :

1° Het ontwerp verlengt de bedoelde huurovereenkomsten tot 31 december 1996 : dat belet evenwel niet dat die huurovereenkomsten vervolgens misschien nog eens kunnen worden verlengd (denken we maar aan de talrijke wetten tot verlenging die tussen 1975 en 1985 werden uitgevaardigd).

2° De Raad van State heeft terecht opgemerkt dat dit ontwerp met terugwerking van kracht wordt. Als de verhuurder ondertussen al een verbintenis met een nieuwe huurder is aangegaan, kan dit amendement een oplossing bieden.

N° 3 VAN DE HEREN **BARZIN EN DUQUESNE**

Art. 3ter (nieuw)

Een artikel 3ter (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 3ter. — *In afwijking van de termijn bepaald in artikel 7 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, kan elk van de partijen tot 29 februari 1996 de vrederechter conform de voorwaarden bepaald in bovengenoemd artikel om de herziening verzoeken van de huurprijs en van de forfaitaire kosten en lasten in verband met een huurovereenkomst die door de onderhavige wet wordt verlengd.* »

VERANTWOORDING

Uit opportuniteitsoverwegingen ten aanzien van een huurder die het pand reeds lange tijd huurt en rekening houdend met het feit dat de huurovereenkomst in ieder geval toch zou worden beëindigd op 31 december 1995, hebben bepaalde verhuurders voor 30 juni 1992 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid die artikel 7 van afdeling II hen bood.

Het amendement strekt ertoe hen die mogelijkheid te laten na afloop van de derde driejarige periode. De wet bood hen die mogelijkheid namelijk reeds na het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode.

N° 4 VAN DE HEREN **BARZIN EN DUQUESNE**

Art. 3quater (nieuw)

Een artikel 3quater (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

L'amendement se situe dans la logique de cette disposition, prévoyant en fait qu'un renon peut être donné au terme du troisième triennat, sans motifs, et moyennant indemnité de trois mois de loyer.

Une disposition transitoire du même type avait déjà été inscrite à l'article 14, § 5 de la loi du 20 février 1991, pour régler certaines situations au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

L'amendement se justifie en raison de deux considérations :

1° Le présent projet proroge les baux visés jusqu'au 31 décembre 1996 : rien ne dit que les mêmes baux ne seront pas à nouveau prorogés dans la suite (se souvenir des nombreuses lois de prorogation entre 1975 et 1985).

2° Comme l'a relevé le Conseil d'Etat, le présent projet a des effets rétroactifs. Il se peut que le bailleur se soit déjà engagé à l'égard d'un nouveau locataire : dans ce cas, le présent amendement ouvre une possibilité de solution.

N° 3 DE MM. **BARZIN ET DUQUESNE**

Art. 3ter (nouveau)

Insérer un article 3ter (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 3ter. — *Par dérogation au délai fixé à l'article 7 de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III, du Code civil, chacune des parties pourra, jusqu'au 29 février 1996, demander au juge de paix, conformément aux conditions établies par ledit article, la révision du loyer et des frais et charges forfaitaires relatifs à un bail prorogé par la présente loi.* »

JUSTIFICATION

Pour des raisons d'opportunité à l'égard d'un locataire dans les lieux depuis longtemps et tenant compte de ce que le bail allait de toute façon prendre fin le 31 décembre 1995, certains bailleurs n'ont pas appliqué avant le 30 juin 1992, la faculté que leur réservait l'article 7 de la section II.

L'amendement a pour objet de leur laisser cette possibilité au terme du troisième triennat, comme la loi la leur laissait déjà au terme des premier et deuxième triennats.

N° 4 DE MM. **BARZIN ET DUQUESNE**

Art. 3quater (nouveau)

Insérer un article 3quater (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 3quater. — In afwijking van de termijn bepaald bij artikel 3, § 5, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, kan de huurder tot 31 december 1995, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand, een einde maken aan de huurovereenkomst die onder de voorwaarden bepaald bij artikel 2 werd verlengd. »

VERANTWOORDING

De Raad van State merkt op dat sommige huurders misschien de opzegging bedoeld bij artikel 3, § 5, niet hebben gedaan, omdat ze verwachtten dat de huurovereenkomst door de opzegging vanwege de verhuurder toch een einde zou nemen op 31 december 1995.

De wettelijke verlenging met één jaar kan dus eigenlijk tegen hun zin worden opgelegd.

Misschien hadden die huurders andere bedoelingen en hebben ze al andere regelingen getroffen.

Het is tevens mogelijk dat een einde is gekomen aan een onderhuur.

Het amendement strekt ertoe hen de mogelijkheid te bieden zich op korte tijd van hun verplichtingen te bevrijden.

N° 5 VAN DE HEREN BARZIN EN DUQUESNE

Art. 3quinquies (nieuw)

Een artikel 3quinquies (nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 3quinquies. — Tot 31 december 1995 kan de verhuurder opnieuw opzegging doen voor een termijn van zes maanden om, overeenkomstig artikel 3, § 3, van afdeling II, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek, werkzaamheden uit te voeren aan het verhuurde goed. »

VERANTWOORDING

Het is mogelijk dat sommige verhuurders, gelet op de combinatie van artikel 3, § 1, van afdeling II betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder met artikel 16 van de wet van 20 februari 1991, de door hen gedane opzegging om aan het verhuurde goed werkzaamheden uit te voeren, niet met redenen omkleed hebben.

Op grond van de voormelde bepalingen hoefden zij, na afloop van de negenjarige duur van de wettelijke huurovereenkomst, die opzegging trouwens niet te rechtvaardigen.

Nu is het evenwel niet uitgesloten dat zij alleen maar opzegging doen omdat zij in feite, op grond van de nadere regels waarin is voorzien bij artikel 3, § 3, van de in het Burgerlijk Wetboek ingevoegde nieuwe afdeling II, werkzaamheden willen uitvoeren aan het verhuurde goed.

Men moet die eigenaars bijgevolg toestaan en hun vooral de mogelijkheid bieden om, zodra de wet van kracht wordt, conform artikel 3, § 3, van de nieuwe afdeling II, andermaal voor een termijn van zes maanden opzegging te doen om aan het verhuurde goed werkzaamheden uit te voeren.

« Art. 3quater. — Par dérogation au délai fixé à l'article 3, § 5, de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil, le preneur pourra, jusqu'au 31 décembre 1995, mettre fin par un congé d'un mois au bail prorogé dans les conditions prévues à l'article 2. »

JUSTIFICATION

Comme l'a relevé le Conseil d'Etat, certains preneurs pourraient ne pas avoir donné le renon prévu à l'article 3, § 5, s'attendant à ce que le bail prenne fin le 31 décembre 1995 par l'effet du renon donné par le bailleur.

Ainsi, la prorogation légale d'un an pourrait leur être appliquée contre leur gré.

Ces preneurs peuvent avoir d'autres intentions et pris d'autres dispositions.

Il se peut aussi qu'une sous-location ait pris fin.

L'amendement a pour but de leur permettre de se libérer dans un délai rapproché.

N° 5 DE MM. BARZIN ET DUQUESNE

Art. 3quinquies (nouveau)

Insérer un article 3quinquies (nouveau), libellé comme suit :

« Art. 3quinquies. — Jusqu'au 31 décembre 1995, le bailleur pourra donner un nouveau renon de six mois pour effectuer des travaux aux lieux loués conformément à l'article 3, § 3 de la section II, chapitre II, titre VIII, livre III du Code civil. »

JUSTIFICATION

Il se peut que certains bailleurs, compte tenu de la combinaison de l'article 3, § 1^{er} de la section II concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur et l'article 16 de la loi du 20 février 1991, n'aient pas motivé leur renon pour effectuer des travaux aux lieux loués.

Sur base des dispositions précitées, au bout des neuf ans du bail légal, ils n'avaient d'ailleurs pas à justifier leur renon.

Or, il se pourrait que leur renon trouve en fait leur origine dans la volonté d'effectuer aux lieux loués des travaux et ce, sur base des modalités retenues à l'article 3, § 3 de la nouvelle section II insérée dans le Code civil.

Il faut donc admettre et surtout permettre à ces propriétaires, dès l'entrée en vigueur de la loi, de donner un nouveau renon de six mois pour effectuer des travaux aux lieux loués et ce, conformément à l'article 3, § 3 de la nouvelle section II.

Die opzeggingstermijn van zes maanden moet uiterlijk op 31 december 1995 aan de huurders worden betekend.

Ce renon de six mois doit être adressé aux locataires au plus tard pour le 31 décembre 1995.

J. BARZIN
A. DUQUESNE

N^o 6 VAN DE HEREN DECROLY EN LOZIE

N^o 6 DE MM. DECROLY ET LOZIE

Art. 2

Art. 2

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 2. — Alle overeenkomsten die, als gevolg van een opzegging door de verhuurder overeenkomstig artikel 3, §§ 1, 2 of 3, van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, tussen 31 december 1995 en 31 december 1996 verstrijken, worden met twaalf maanden verlengd. ».

« Art. 2. — Sont prorogés de 12 mois tous les contrats qui prennent fin entre le 31 décembre 1995 et le 31 décembre 1996, par l'effet d'un congé donné par le bailleur en vertu de l'article 3, §§ 1^{er}, 2 ou 3 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. ».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

In het huidige sociaal-economische klimaat (loonmatiging, teruglopende sociale uitkeringen, huurprijzen die sneller stijgen dan de kosten van levensonderhoud) dreigen alle huurders uit hun huizen te worden gezet, en niet alleen de huurders wier overeenkomst onder artikel 16 van de wet op de huishuur ressorteert (hoewel zij weliswaar zeer talrijk zijn, aangezien ze ongeveer 15 tot 20 % van alle huurders uitmaken). Men denke bijvoorbeeld ook aan de huurders wier huurovereenkomst is beginnen te lopen bij de inschrijving in het bevolkingsregister in 1987 (artikel 16 van de wet van 20 februari 1991). Hun overeenkomst verstrijkt in de loop van 1996. Ook huurders met een kortlopende overeenkomst die tegen eind 1995 of in 1996 verstrijkt worden geenszins door de voorgestelde bepalingen beschermd.

Dans le contexte socio-économique actuel (modération salariale, régression en matière d'allocations sociales, augmentation des loyers plus rapide que le coût de la vie), c'est l'ensemble des locataires qui se trouvent confrontés à un risque d'expulsion — et non uniquement les locataires (très nombreux il est vrai, puisqu'ils représentent 15 à 20 % de l'ensemble des locataires) impliqués dans un bail visé à l'article 16 de la loi sur les loyers. On peut penser, par exemple, aux locataires dont le bail a pris cours lors de la domiciliation (article 16 de la loi du 20 février 1991) en 1987 : ils vont voir leur contrat venir à échéance dans le courant de l'année 1996. De même, les locataires dont le bail est de courte durée et vient à expiration d'ici la fin 1995 ou en 1996 ne sont nullement protégés par les dispositions proposées.

N^o 7 VAN DE HEREN DECROLY EN LOZIE

N^o 7 DE MM. DECROLY ET LOZIE

Art. 2

Art. 2

De woorden « een door de verhuurder gedane opzegging » vervangen door de woorden « een opzegging die door de verhuurder is gedaan overeenkomstig artikel 3, §§ 1, 2 of 3 van dezelfde wet ».

Après les mots « congé donné par le bailleur », insérer les mots « en vertu de l'article 3, §§ 1^{er}, 2 ou 3 de la même loi ».

VERANTWOORDING

JUSTIFICATION

De jongste jaren blijkt dat in de praktijk in vele gevallen gebruik wordt gemaakt van artikel 3, §§ 2 en 3 (waarin de voorwaarden worden bepaald voor de verbreking van de huurovereenkomst wegens respectievelijk het persoonlijk betrekken van het goed en het uitvoeren van werken) om een eigenlijk ongegronde opzegging te verhullen.

La pratique des dernières années a montré comment, dans de nombreux cas, les §§ 2 et 3 de l'article 3 (définissant les conditions de rupture de bail pour occupation personnelle ou pour travaux respectivement) sont dans les faits utilisés pour masquer un renon sans motif.

Met het oog op het voorkomen van interpretatiemoeilijkheden waaronder beide partijen te lijden zouden hebben, verdient het de voorkeur in de tekst uitdrukkelijk te vermelden dat niet alleen de gevallen van ongegronde opzeggingen recht geven op een verlenging.

Afin d'éviter des problèmes d'interprétation dont les deux parties pâtiraient, il est préférable de mentionner explicitement dans le texte que les renons sans motifs ne sont pas les seuls à ouvrir le droit à prorogation.

N° 8 VAN DE HEREN DECROLY EN LOZIE

Art. 3

De woorden « vóór de inwerkingtreding van deze wet » **vervangen door de woorden** « *uiterlijk twee maanden na de bekendmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad* ».

VERANTWOORDING

Binnen de termijn waarin het ontwerp voorziet, kunnen de talloze huurders onmogelijk kennis nemen van de aangenomen wet, van de exacte inhoud ervan en van de wijze waarop de wet in hun concrete situatie zal worden toegepast.

N° 9 VAN DE HEREN DECROLY EN LOZIE

Art. 3

1) **De woorden** « tussen dezelfde partijen » **weglaten.**

2) **Het artikel aanvullen als volgt :**

« *De huurder geniet het voordeel van de verlenging ook ten aanzien van degene die het verhuurde goed tegen betaling of om niet verkrijgt.* »

VERANTWOORDING

Dit wetsontwerp wil voorkomen dat een groot aantal huurders op een zeer korte tijdspanne worden uitgezet en wil tevens de daaruit voortvloeiende speculaties tegen gaan. Daartoe is het absoluut noodzakelijk te waarborgen dat de huurder het voordeel van de verlenging geniet, zelfs indien het goed van eigenaar wisselt. Volgens de huidige lezing van de wet is de nieuwe eigenaar of de verkrijger immers niet noodzakelijk degene die de nieuwe huurovereenkomst heeft gesloten, ondanks de verlengingsregeling voorgesteld door de regering. Dit amendement is rechtstreeks geïnspireerd op de lezing van artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning.

N° 10 VAN DE HEREN DECROLY EN LOZIE

Art. 3

Dit artikel aanvullen als volgt :

« *Deze opzegging is mogelijk, ongeacht of de huurder al of niet in staat is een wettig bewijs te leveren van de door de verhuurder gedane opzegging.* »

VERANTWOORDING

De « psychologische » dreiging die uitgaat van een opzeggingstermijn was maximaal, meer bepaald ingevolge de rechtsonzekerheid waarin talrijke huurders zich sinds juni 1995 bevonden. Men kan zich gemakkelijk voorstellen dat

N° 8 DE MM. DECROLY ET LOZIE

Art. 3

Remplacer les mots « avant l'entrée en vigueur de la présente loi » **par les mots** « *au plus tard deux mois après la publication de la présente loi au Moniteur belge* ».

JUSTIFICATION

L'échéance prévue par le projet est vraiment trop courte pour permettre à de nombreux locataires d'avoir connaissance de la loi adoptée, de sa teneur exacte et de ses modalités d'application en ce qui les concerne.

N° 9 DE MM. DECROLY ET LOZIE

Art. 3

1) **Supprimer les mots** « entre les mêmes parties ».

2) **Compléter cet article par ce qui suit :**

« *Le preneur jouit de la prorogation même à l'égard de celui qui, à titre onéreux ou à titre gratuit, acquiert le bien loué.* »

JUSTIFICATION

Ce projet de loi vise à éviter l'expulsion d'un grand nombre de locataires sur une période très courte et les mouvements spéculatifs qui en résulteraient. Dans cette logique, il est absolument nécessaire de garantir au locataire le bénéfice de la mesure de prorogation même dans le cas où un changement de propriétaire intervient. En effet, dans la version actuelle de la loi, le nouveau propriétaire ou acquéreur, qui n'est pas nécessairement celui qui a conclu le nouveau bail en dépit du dispositif de prorogation proposé par le gouvernement. Cet amendement s'inspire directement de la formulation de l'article 2 de la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial.

N° 10 DE MM. DECROLY ET LOZIE

Art. 3

Compléter cet article par ce qui suit :

« *Cette résiliation est possible, que le locataire soit ou non en mesure de produire une preuve légale du congé donné par le bailleur.* »

JUSTIFICATION

La menace « psychologique » d'un préavis a pu avoir un impact maximal, notamment du fait de l'insécurité juridique dans laquelle se sont trouvés nombre de locataires depuis juin 1995. L'on peut sans difficulté imaginer que

velen onder hen alvast het voortouw zullen hebben genomen en een nieuwe overeenkomst zullen hebben voorgesteld zonder dat ze een opzegging hadden ontvangen, of dat velen van hun huisbaas alleen een mondelinge aanwijzing zullen hebben gekregen dat hij niet van plan was de overeenkomst te verlengen, of dat nog anderen het niet nodig zullen hebben geacht de materiële sporen van die opzegging te bewaren (daaromtrent kan hen niets worden verweten gelet op het feit dat zelfs de wet van 20 februari 1991 geen aanwijzingen geeft over de vormvereisten waaraan een opzegging moet voldoen om wettig te zijn).

Juridisch gezien is het bijgevolg eenvoudiger en duidelijker aan te nemen dat indien tussen 1 juni en 31 december 1995 een nieuwe huurovereenkomst werd gesloten, dat wel degelijk is gebeurd na een opzegging (in welke vorm die ook aan de huurder werd medegedeeld) : elke nieuwe overeenkomst die tussen 1 juni en 31 december 1995 werd gesloten, wordt beschouwd als het bewijs dat er een opzegging is geweest.

N° 11 VAN DE HEER VISEUR

Art. 2

Tussen het woord « worden » en de woorden « verlengd tot 31 december 1996 » de woorden « niettegenstaande enig andersluidend beding » invoegen.

VERANTWOORDING

Voorzichtigheidshalve moeten de woorden « niettegenstaande enig andersluidend beding » worden toegevoegd. Een wet van openbare orde kan terugwerkende kracht hebben op de lopende overeenkomsten. De wet van openbare orde wordt weliswaar slechts met terugwerking toegepast als de wet op een overeenkomst slaat. Die toepassing met terugwerking kan in geen geval een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing teniet doen.

N° 12 VAN DE HEER VISEUR

Art. 3

De woorden « kunnen door de huurder vóór 1 januari 1996 worden opgezegd bij aangetekend schrijven » vervangen door de woorden « treden in werking tenzij de huurder zich daar vóór 1 januari 1996 bij aangetekend schrijven tegen verzet ».

VERANTWOORDING

Het amendement brengt in de voorgestelde tekst een wetgevingstechnische verbetering aan. De overeenkomsten gesloten vóór de inwerkingtreding van de wet kunnen niet worden opgezegd : zij kunnen immers niet vóór 1 januari 1996 beginnen te lopen zijn.

beaucoup auront eux-mêmes pris les devants et proposé une nouvelle convention sans même recevoir de préavis; ou que beaucoup n'auront reçu de leur propriétaire qu'une indication orale sur son intention de ne pas reconduire le contrat; ou encore que certains n'auront pas cru de bon conserver la trace matérielle de ce congé (ce en quoi ils ne sont nullement criticables puisque la loi du 20 février 1991 elle-même ne précise pas sous quelle forme un préavis doit être donné du point de vue légal).

Il est donc plus simple et clair juridiquement de présumer que s'il y eut nouveau contrat de bail entre le 1^{er} juin et le 31 décembre 1995, c'est bien à la suite d'un préavis (quelle que soit la forme sous laquelle il a été communiqué au locataire) : tout nouveau contrat passé entre le 1^{er} juin et le 31 décembre 1995 est considéré comme la preuve qu'il y a eu congé.

V. DECROLY
F. LOZIE

N° 11 DE M. VISEUR

Art. 2

Entre le mot « prorogés » et les mots « jusqu'au 31 décembre 1996 » insérer les mots « nonobstant toutes conventions contraires ».

JUSTIFICATION

Il est prudent d'ajouter « nonobstant toutes conventions contraires ». Une loi d'ordre public peut avoir un effet rétroactif sur les contrats en cours. Certes, l'application rétroactive de la loi d'ordre public ne se présente que si la loi a pour objet un contrat. Celle-ci ne peut en aucun cas tenir en échec une décision de justice coulée en force de chose jugée.

N° 12 DE M. VISEUR

Art. 3

Remplacer les mots « peuvent être résiliés par le locataire, par lettre recommandée, avant le 1^{er} janvier 1996 » par les mots « sortent leurs effets, sauf si le preneur s'y oppose par lettre recommandée avant le 1^{er} janvier 1996 ».

JUSTIFICATION

L'amendement améliore le texte proposé sur le plan de la technique juridique. Les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être résiliés puisqu'ils ne pourront avoir pris cours avant le 1^{er} janvier 1996.

Het artikel dient dus te worden herschreven. Het moet betrekking hebben op de gevolgen van de gesloten overeenkomsten, niet op de opzegging ervan.

N° 13 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 2

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« , behalve indien de huurder met aangetekende brief vóór 1 januari 1996 uitdrukkelijk afstand doet van deze verlenging ».

VERANTWOORDING

De verhuurder kan zich op de huidige tekst beroepen op de verderzetting van de huurovereenkomst tegen de wil van de huurder. Het kan zijn dat de huurder zelf de verderzetting van de overeenkomst niet wenst. Met de door de Regering voorgestelde tekst is hij verplicht na 1 januari een opzeg te geven.

N° 14 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 2

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« Deze huurovereenkomsten worden niet verlengd indien de verhuurder de opzegging gemotiveerd heeft overeenkomstig Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, artikel 3, § 3 van het Burgerlijk Wetboek ».

VERANTWOORDING

In de memorie van toelichting staat vermeld : « de andere bepalingen van de wet van 20 februari 1991 blijven onverkort van toepassing, meer bepaald de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen voor eigen gebruik. »

Het is niet meteen duidelijk of deze toelichting alleen slaat op opzeg voor eigen gebruik na 31 december 1995 dan wel ook op opzeggingen voor eigen gebruik na 1 januari 1996.

Beide mogelijkheden dienen uitdrukkelijk in de wet opgenomen te worden. De wet moet duidelijk zijn en niet voor interpretatie vatbaar.

N° 15 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 3

Dit artikel aanvullen met wat volgt :

« Deze opzeg heeft tot gevolg dat de opvolgende overeenkomst retroactief ontbonden wordt en de aanvankelijke overeenkomst verlengd wordt. De huurder

L'article doit donc être réécrit. Il doit viser les effets des contrats conclus et non leur résiliation.

J.-J. VISEUR

N° 13 DE M. BOURGEOIS

Art. 2

Compléter cet article par ce qui suit :

« sauf si le locataire renonce expressément à cette prorogation en le notifiant par lettre recommandée avant le 1^{er} janvier 1996 ».

JUSTIFICATION

Le bailleur peut se prévaloir du texte en projet pour proroger le bail contre la volonté du locataire. Il peut en effet arriver que le locataire ne souhaite pas la prorogation du bail. Or, le texte proposé par le gouvernement aurait pour conséquence que ce locataire serait obligé de donner congé après le 1^{er} janvier.

N° 14 DE M. BOURGEOIS

Art. 2

Compléter cet article par ce qui suit :

« Ces baux ne seront pas prorogés si le bailleur a motivé le congé conformément à l'article 3, § 3, de la Section II, Chapitre II, Titre VIII, Livre III du Code civil ».

JUSTIFICATION

Il est précisé dans l'exposé des motifs que « les autres dispositions de la loi du 20 février 1991 restent d'application, et plus spécialement la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail pour occupation personnelle. »

Il n'est pas possible de déterminer clairement de prime abord si cette précision s'applique uniquement au congé pour occupation personnelle notifié après le 31 décembre 1995 ou si elle s'applique également aux congés pour occupation personnelle notifiés après le 1^{er} janvier 1996.

Ces deux éventualités doivent figurer expressément dans la loi, qui doit être claire et non susceptible d'interprétation.

N° 15 DE M. BOURGEOIS

Art. 3

Compléter cet article par ce qui suit :

« Cette résiliation a pour effet de dissoudre rétroactivement le contrat qui a succédé au contrat initial et de proroger ce dernier. Le preneur n'est pas tenu, pour

is voor deze opzegging geen vergoeding zoals bedoeld in artikel 3, § 5, van Afdeling II, Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek verschuldigd ».

VERANTWOORDING

Vermits de wet van 20 februari 1991 van toepassing blijft op de verlengde huurovereenkomsten, is deze aanvulling noodzakelijk.

N° 16 VAN DE HEER BOURGEOIS

Art. 3

Dit artikel aanvullen met een tweede lid, luidend als volgt :

« *Elke huurovereenkomst vóór de inwerkingtreding van huidige wet aangaande dezelfde woning gesloten met een nieuwe huurder is nietig. De contractpartijen bij deze nietige overeenkomst hebben recht op vergoeding van hun schade door de Belgische Staat* ».

VERANTWOORDING

Als deze nieuwe overeenkomsten, zoals blijkt uit de toelichting van de Minister nietig zijn, en dit voor de contractpartijen overmacht uitmaakt, (le fait du Prince), kan het niet dat in een rechtstaat deze « Prince » niet verantwoordelijk zou zijn voor de schadelijke gevolgen van zijn optreden.

G. BOURGEOIS

cette résiliation, de verser l'indemnité prévue à l'article 3, § 5, de la Section II, Chapitre II, Titre VIII, Livre III, du Code civil ».

JUSTIFICATION

Cet ajout est nécessaire, étant donné que la loi du 20 février 1991 continue à s'appliquer aux baux à loyer qui ont été prorogés.

N° 16 DE M. BOURGEOIS

Art. 3

Compléter cet article par un alinéa 2, libellé comme suit :

« *Tout bail relatif au même logement, conclu avec un nouveau locataire avant l'entrée en vigueur de la présente loi, est nul. Les parties audit contrat ont droit à un dédommagement de la part de l'Etat belge* ».

JUSTIFICATION

Si, ainsi qu'il ressort des explications fournies par le ministre, ces nouveaux contrats sont nuls et que cet élément constitue un cas de force majeure pour les parties contractantes (fait du prince), il serait inadmissible, dans un Etat de droit, que ce « prince » ne soit pas responsable des conséquences dommageables de son intervention.