

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

16 NOVEMBER 1995

WETSONTWERP

**betreffende de verlenging van
bepaalde huurovereenkomsten**

AMENDEMENT

voorgesteld na indiening van het verslag
(Stuk n° 133/4)

N° 17 VAN DE HEREN **DECROLY EN LOZIE**

Art. 3

Dit artikel aanvullen als volgt :

« De laatste volzin van artikel 9 van de wet van
20 februari 1991 is niet van toepassing tot 31 december
1996 ».

VERANTWOORDING

Dit wetsontwerp wil voorkomen dat een groot aantal
huurders op een zeer korte tijdspanne worden uitgezet en
wil tevens de daaruit voortvloeiende speculaties bestrij-
den. 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 huurover-
eenkomst heeft gesloten, ondanks de verlengingsregeling
voorgesteld door de regering.

Zie :

- 133 - 95 / 96 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 en 3 : Amendementen.
- N° 4 : Verslag.

(*) Tweede zitting van de 49° zittingsperiode.

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

16 NOVEMBRE 1995

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENT

présenté après le dépôt du rapport
(Doc. n° 133/4)

N° 17 DE MM. **DECROLY ET LOZIE**

Art. 3

Compléter cet article par ce qui suit :

« La dernière phrase de l'article 9 de la loi du
20 février 1991 n'est pas d'application jusqu'au
31 décembre 1996 ».

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 loca-
taire 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.

Voir :

- 133 - 95 / 96 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 et 3 : Amendements.
- N° 4 : Rapport.

(*) Deuxième session de la 49° législature.

Een amendement met vrijwel gelijke strekking werd in commissie ingetrokken ingevolge het antwoord van de minister. Nadat we het verslag hebben doorgenomen en de zaak naast de wetteksten hebben gelegd, blijkt dit antwoord maar een gedeeltelijke geruststelling te bieden aan de huurders die hun huurovereenkomst hebben verlengd en wier woning door een nieuwe eigenaar wordt aangekocht.

In zijn antwoord preciseerde de minister om te beginnen dat artikel 9 van de wet van 20 februari 1991 « door dit wetsontwerp niet wordt gewijzigd »; nu blijkt evenwel dat de nieuwe eigenaar krachtens dit artikel over een aantal rechten beschikt die de vorige eigenaar niet had. Precies daarom zijn we verbijsterd door het antwoord van de minister.

De minister heeft onmiddellijk na die eerste verklaring echter ook gezegd dat « de nieuwe eigenaar dezelfde rechten en plichten als de vorige eigenaar » heeft, wat ons dan weer ten zeerste verheugt.

Ons amendement strekt er dus toe een ondubbelzinnig antwoord te krijgen op de vraag of die tweede uitspraak juridisch voorrang heeft op de eerste.

Un amendement proche de celui-ci dans ses objectifs a été retiré en commission, suite à la réponse du ministre. A la lecture du rapport et après vérifications juridiques, cette réponse n'est que partiellement rassurante pour les locataires dont le bail aurait été prorogé et qui verrait leur logement acheté par un nouvel acquéreur.

L'article 9 de la loi du 20 février 1991, dont le ministre dans sa réponse précisa d'abord « qu'il n'est pas modifié par le présent projet de loi », confère précisément au nouveau propriétaire des droits que n'avait pas son prédécesseur. En cela, la réponse du ministre nous consterne.

Par contre, immédiatement après cette première affirmation, le ministre déclara que le nouvel acquéreur a les mêmes droits et obligations que l'ancien, ce dont nous nous réjouissons.

Notre amendement tend donc à obtenir clairement la précision que cette seconde affirmation prime juridiquement sur la première.

V. DECROLY
F. LOZIE