

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1989-1990

21 DECEMBER 1989

WETSONTWERP

**op de bescherming
van de gezinswoning**

AMENDEMENTEN VOORGESTELD
NA DE INDIENING VAN HET VERSLAG
(STUK N° 1036/3)

N° 25 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

In fine van het eerste lid de woorden « worden met één jaar verlengd » vervangen door de woorden « worden tot 31 december 1990 verlengd ».

N° 26 VAN DE HEER LAGASSE

Art. 2

Het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

De regering wil de huurders beschermen tegen overdreven verhogingen van de huurprijzen. Ze wil dat vooral doen door de huurovereenkomsten met één jaar te verlengen. Waarom één jaar ? De regering verantwoordt deze wet, die in hoofdzaak als « voorlopig » wordt bestempeld, door te wijzen op de tijd die nodig is om een alomvattende wettekst over de betrekkingen tussen huurders en verhuurders te re-

Zie :

- 1036 - 89/90 :

- N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Senaat.
- N° 2 : Amendementen.
- N° 3 : Verslag.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1989-1990

21 DÉCEMBRE 1989

PROJET DE LOI

**relatif à la protection
du logement familial**

AMENDEMENTS PRESENTES
APRES DEPOT DU RAPPORT
(DOC. N° 1036/3)

N° 25 DE M. LAGASSE

Art. 2

In fine du premier alinéa, remplacer les mots « sont prorogés d'un an » par les mots « sont prorogés jusqu'au 31 décembre 1990 ».

N° 26 DE M. LAGASSE

Art. 2

Supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

L'objectif du Gouvernement est de protéger les locataires contre des hausses de loyers excessives; le moyen retenu est essentiellement une prorogation des baux pendant un an. Pourquoi un an ? Le Gouvernement justifie cette loi, présentée comme essentiellement « provisoire », par le temps qu'exige la préparation d'une législation d'ensemble sur les rapports entre bailleurs et locataires; dans l'intervalle les

Voir :

- 1036 - 89/90 :

- N° 1 : Projet transmis par le Sénat.
- N° 2 : Amendements.
- N° 3 : Rapport.

digeren. In de tussentijd moeten de huurders hun gehuurde woning kunnen blijven betrekken. Uit het feit dat de verlenging in het eerste lid op één jaar wordt vastgesteld, mag worden afgeleid dat de regering zich ertoe verbindt een nieuwe « definitieve » wet te laten goedkeuren vóór het einde van het jaar dat volgt op dat waarin de « overgangswet » in werking is getreden.

In zijn huidige vorm heeft het stelsel van verlengingen waarin de leden 1 en 2 voorzien, echter tot gevolg dat de bewuste huurovereenkomsten verstrijken op soms zeer verschillende data.

Indien een huurovereenkomst met bepaalde duur normaal gezien verstrijkt op 31 januari 1990 respectievelijk 31 december 1990, stelt de wet deze vervaldatum uit tot eind januari 1991 respectievelijk eind december 1991.

Indien een huurder met een huurovereenkomst voor onbepaalde duur een opzegging heeft ontvangen met een termijn van 6 maanden, die verstrijkt enkele dagen nadat de overgangswet in werking is getreden, bijvoorbeeld op 31 januari, dan heeft artikel 2 tot gevolg dat het verloop van die termijn wordt geschorst « gedurende de verlenging » — d.w.z. gedurende één jaar — zodat de overeenkomst op het einde van januari 1991 verstrijkt. Maar indien een opzegging met een termijn van zes maanden enkele dagen vóór 1 januari 1991 wordt betekend, wordt de termijn geschorst « gedurende de verlenging » — d.w.z. één jaar — en begint hij eerst te lopen vanaf 1 januari 1992; de vervaldag is dan 30 juni 1992.

Het is niet duidelijk waarom men met dermate verschillende vervaldagen wil werken. Aangezien het de bedoeling is die diverse huurders de bescherming te laten genieten van de beloofde definitieve wetgeving, is het tegelijkertijd noodzakelijk en voldoende dat de voorlopige wet al die huurders de mogelijkheid biedt om het gehuurde goed te blijven betrekken tot het einde van 1990.

locataires doivent pouvoir rester dans les lieux loués. De ce que la prorogation accordée à l'alinéa premier est fixée à un an, on est en droit de supposer que le Gouvernement s'engage à faire adopter la loi nouvelle « définitive » avant la fin de l'année, suivant l'entrée en vigueur de la loi « transitoire ».

Cependant, en fait, tel qu'il est présenté, le système de prorogation découlant des alinéas 1^{er} et 2 a pour effet de faire venir à échéance les baux pris en considération à des dates parfois très différentes.

Si un bail à terme doit normalement prendre fin, le 31 janvier 1990, ou bien le 31 décembre 1990, la loi reporte d'office l'échéance à fin janvier 1991 ou à fin décembre 1991.

Si pour un bail à durée indéterminée le locataire a reçu un préavis de six mois expirant quelques jours après l'entrée en vigueur de la loi transitoire, par exemple le 31 janvier, l'alinéa 2 a pour effet de suspendre le cours du délai « pendant la durée de la prorogation » — c'est-à-dire une année — et le bail expire donc fin janvier 1991. Mais si un congé avec préavis de six mois est notifié quelques jours avant le 1^{er} janvier 1991, le délai est tenu en suspens « pendant la durée de la prorogation », un an, et ne courra donc qu'à compter du 1^{er} janvier 1992 : échéance le 30 juin 1992.

On n'aperçoit pas la raison de dates d'échéance aussi disparates. Dès lors que l'objectif est de permettre à ces différents locataires d'obtenir la protection de la législation définitive promise, il faut, et il suffit que la loi provisoire maintienne tous ces locataires dans les lieux loués jusqu'à la fin de 1990.

A. LAGASSE

N^o 27 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 1

Dit artikel door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 1. — Deze wet is van toepassing op de onroerende goederen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen en die gelegen zijn in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest ».

N^o 28 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 2

Dit artikel door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 2. — Van 1 januari 1990 tot 1 januari 1991 heeft de huurder wiens huurovereenkomst vervalt of die een opzegging heeft ontvangen, met voorrang op elke andere persoon het recht om verlenging van zijn overeenkomst te verkrijgen.

N^o 27 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 1^{er}

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 1^{er}. — La présente loi s'applique aux baux d'immeubles constituant la résidence principale du preneur et qui sont situés dans la région de Bruxelles-capitale ».

N^o 28 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 2

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 2. — Du 1^{er} janvier 1990 au 1^{er} janvier 1991, le preneur dont le bail arrive à échéance ou qui a reçu un renom a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail.

Voor de huurovereenkomsten voor een onbepaalde tijd mag de verlenging niet meer bedragen dan een jaar te rekenen van het verstrijken van de overeenkomst of van de opzegging. Voor de huurovereenkomsten voor een bepaalde tijd, geldt de hernieuwing voor een termijn van een tot ten hoogste drie jaar te rekenen van het verstrijken van de overeenkomst of van de opzegging ».

N^o 29 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 3

Dit artikel door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 3. — Wanneer een huurder van zijn recht op verlenging gebruik wenst te maken, moet hij zulks, op straffe van verval, een maand vóór het verstrijken van de lopende huurovereenkomst of van de door de verhuurder ter kennis gebrachte opzegging, per aangetekende brief, ter kennis van de verhuurder brengen. Deze termijn bedraagt een week wanneer de huurovereenkomst ten gevolge van een lopende opzegging een einde neemt op het ogenblik dat deze wet in werking treedt.

De wijziging moet, op straffe van nietigheid, aanduiden onder welke voorwaarden de huurder zelf bereid is om de nieuwe huurovereenkomst af te sluiten en er moet in worden vermeld dat, als de verhuurder nalaat binnen vijftien dagen per aangetekende brief kennis te geven van zijn met redenen omklede weigering om de overeenkomst te verlengen of andersluidende voorwaarden te bedingen, diezelfde verhuurder geacht wordt met de verlenging van de huurovereenkomst onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen.

Indien de huurder wiens recht op verlenging vervallen is na het verstrijken van de huurovereenkomst, in het bezit van de gehuurde goederen gelaten wordt, ontstaat een nieuwe overeenkomst van een onbepaalde tijd waaraan de verhuurder, onverminderd het recht van de huurder om de verlenging aan te vragen, overeenkomstig artikel 1758bis een einde kan maken.

N^o 30 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 4

Dit artikel door de volgende bepaling vervangen :

« Art. 4. — De verhuurder kan de verlenging van de huurovereenkomst om de volgende redenen weigeren :

1^o als hij voornemens is het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te bewonen of het op een dergelijke wijze te doen bewonen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens af-

Pour les baux à durée indéterminée, le renouvellement ne pourra excéder un an à dater de la fin du bail ou du renom. Pour les baux à durée déterminée, le renouvellement portera sur une durée d'un an à trois ans maximum à dater de la fin du bail ou du renom ».

N^o 29 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 3

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 3. — Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par lettre recommandée un mois avant l'expiration du bail en cours ou du renom notifié par le bailleur. Si le bail prend fin par l'effet d'un congé en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, ce délai est d'une semaine.

La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, par lettre recommandée, dans les quinze jours, de son refus motivé de renouvellement ou de la stipulation de conditions différentes, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

Si le preneur, forclos du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin conformément à l'article 1758bis sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

N^o 30 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 4

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 4. — Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

1^o sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement, ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants, ou enfants adoptifs de celui-ci. Dans ce cas, la

stammeligen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen. In dat geval moet de kennisgeving de identiteit vermelden van de persoon die het goed zal bewonen;

2° als hij voornemens is het onroerend goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd iedere verbouwing die de ruwbouw van de lokalen betreft en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

Indien de huurder de verhuurder het recht betwist om zich op de bij de vorige leden bedoelde redenen te beroepen, wendt hij zich op straffe van verval binnen vijftien dagen na het antwoord van de verhuurder tot de rechter.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, de werkzaamheden niet uitvoert of het goed niet bewoont onder de bedongen voorwaarden, heeft de huurder recht op een vergoeding die ten minste gelijk is aan achttien maanden huur. De rechter houdt rekening met de geleden schade, daarin begrepen onder meer de kosten voor wederverhuring en het eventuele verschil in huurprijs dat de huurder die van woning heeft moeten veranderen heeft moeten bijpassen ».

N° 31 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 5

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 5. — Zo uit het in artikel 3 voorgescreven antwoord blijkt dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk maakt van voorwaarden die betrekking hebben op de huurprijs, de bijdrage in de lasten, het genot of andere huurvoorwaarden en indien over die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de huurder zich, op straffe van verval, tot de rechter binnen vijftien dagen nadat het antwoord van de verhuurder is ingekomen.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid ».

N° 32 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 6

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 6. — Heeft de onenigheid betrekking op de huurprijs die de verhuurder vraagt, dan houdt de rechter rekening met de prijs die doorgaans in de buurt, de agglomeratie of het gewest wordt gevraagd, voor met elkaar vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen ».

notification doit mentionner l'identité de la personne qui occupera leur bien;

2° sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble. Est réputée reconstruction toute transformation affectant le gros œuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer. Dans ce cas, le bailleur joint un devis ou une estimation précise des travaux.

Si le preneur conteste que le bailleur soit fondé à se prévaloir des motifs visés aux alinéas précédents, il se pourvoit devant le juge dans les quinze jours de la réponse du bailleur à peine de forclusion.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux ou l'occupation dans les conditions prévues, le preneur a droit à une indemnité au moins égale à dix huit mois de loyer. Le juge prend en compte le préjudice subi; en ce compris, notamment, les frais de relocation et la différence de loyer éventuelle supportée par le preneur qui a dû changer de logement ».

N° 31 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 5

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 5. — S'il résulte de la réponse prévue à l'article 3 que le bailleur subordonne le renouvellement à des conditions relatives au loyer, à la contribution aux charges, au mode de jouissance ou autres modalités du bail, et si le désaccord persiste quant à ces conditions, le preneur se pourvoit devant le juge dans les quinze jours de la réponse du bailleur, à peine de forclusion.

Le juge statue en équité ».

N° 32 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 6

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 6. — Si le désaccord porte sur le loyer réclamé par le bailleur, le juge prend notamment en considération le prix communément demandé dans le quartier, l'agglomération ou la région pour des immeubles, parties d'immeubles ou locaux comparables ».

Nº 33 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 7

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 7. — *De huurovereenkomst wordt hernieuwd tegen de prijs en de voorwaarden die door de rechter zijn vastgesteld indien tegen het vonnis in eerste aanleg geen beroep is ingesteld of indien, binnen vijftien dagen na de betekening van het in beroep gewezen vonnis, de huurder geen afstand heeft gedaan van zijn aanvraag om hernieuwing* ».

Nº 34 VAN DE HEREN GOL EN VERHOFSTADT

Art. 8

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 8. — *Indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huurovereenkomst ongegrond verklaart, wordt die huurovereenkomst ten behoeve van de huurder hernieuwd* ».

VERANTWOORDING

Het huisvestingsprobleem lijkt eigen te zijn aan Brussel, dat blijkbaar de ontwikkeling volgt die zich reeds in grote Europese steden als Parijs en Londen heeft voorgedaan.

Specifieke maatregelen die tot de hoofdstad beperkt blijven, zijn dan ook nodig, aangezien er in de overige grote steden in België geen vergelijkbare verhoging van de huurprijzen bestaat.

Bovendien is het niet wenselijk dat er maatregelen worden genomen die met een veralgemeende blokkering van de huurprijzen kunnen gelijkgeschakeld worden. De weerslag ervan zou voor de vastgoedsector zeker een teruggang betekenen, met alle gevolgen vandien : verkrotting van de bestaande woningen, een geringer aanbod van nieuwe woningen, wantrouwen bij de investeerders. (De ervaring uit het verleden en de ontwikkelingen in Parijs hebben dat alles voldoende aangetoond.)

Op die manier bereikt men het tegengestelde van het beoogde doel : een kleiner aanbod van woningen dat aan een ongewijzigde vraag moet beantwoorden, met een verhoging van de huurprijzen tot gevolg.

Die verhoging kan op dat ogenblik weer nieuwe overheidsbemoeiingen en blokkeringen rechtvaardigen. De vicieuze cirkel komt dan in beweging, zodat men opnieuw bij het uitgangspunt belandt. Om het — wij onderstrepen het, wel degelijk reële — probleem van de speculatie in de Brusselse vastgoedsector op te lossen, lijkt het ons opportuun een regeling in te voeren zoals die welke voor de handelshuurovereenkomsten geldt.

Die regeling verleent de huurder voorrang bij de hernieuwing van de huurovereenkomst, voorziet in overleg tussen huurder en verhuurder, waarbij in geval van geschil over de bepalingen van de nieuwe overeenkomst de zaak voor de rechtbank kan worden gebracht. Aldus wordt in de vastgoed-

Nº 33 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 7

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 7. — *Le bail est renouvelé aux prix et conditions fixés par le juge si le jugement rendu en premier ressort n'a pas été frappé d'appel ou si, dans les quinze jours de la signification du jugement rendu en degré d'appel, le preneur ne s'est pas désisté de sa demande de renouvellement* ».

Nº 34 DE MM. GOL ET VERHOFSTADT

Art. 8

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 8. — *Si le refus du bailleur de consentir au renouvellement du bail est déclaré injustifié par le juge, le bail est renouvelé au preneur* ».

JUSTIFICATION

La situation du logement paraît spécifique à Bruxelles qui suit l'évolution qu'ont connue les grandes villes européennes telles que Paris et Londres.

Il convient donc d'adopter des mesures spécifiques limitées à la capitale, les autres grandes villes de Belgique ne souffrant pas d'une hausse comparable du coût du logement.

Il convient en outre d'éviter toute mesure pouvant s'assimiler à un blocage généralisé des loyers qui ne manquerait pas d'entraîner un recul dans le secteur immobilier avec les effets que l'on sait : délabrement des logements existants, baisse de l'offre de logements neufs, méfiance des investisseurs, (les expériences du passé, ainsi que l'exemple de Paris l'ont suffisamment démontré).

L'effet inverse du but recherché serait alors atteint; une baisse de l'offre de logements face à une demande inchangée entraînant une hausse des loyers.

Cette hausse permettrait alors sans doute de justifier de nouvelles interventions, de nouvelles mesures de blocage... c'est le cercle vicieux qui s'enclenche, la boucle est bouclée. Il nous a dès lors paru opportun pour régler le problème — bien réel, nous insistons — de la spéculation immobilière dans la région de Bruxelles, de prévoir un système analogue à celui mis en place pour les baux commerciaux.

Ce système prévoit un droit de priorité de l'ancien locataire au renouvellement de son bail, une négociation entre le preneur et le bailleur, et le recours éventuel au juge en cas de désaccord sur les termes du nouveau contrat. De la sorte, on permettrait d'éviter les surenchères de l'immo-

sector opbod voorkomen waartegen de Brusselaars niet meer opgewassen zijn, maar wordt tegelijk ook een zekere vrijheid behouden.

bilier que ne peuvent plus supporter les Bruxellois mais en conservant une certaine liberté.

J. GOL
G. VERHOFSTADT
