

Chambre des Représentants

SESSION 1983-1984

19 JANVIER 1984

PROPOSITION DE LOI

relative aux contrats de louage
de biens immeubles

(Déposée par M. Risopoulos)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les débats qui ont eu lieu à la Chambre, en décembre 1983 à propos du projet de loi relatif aux contrats de louage de biens immeubles, ont révélé une lacune inattendue.

L'auteur de la présente proposition de loi, en déposant un amendement à l'article 11 (Doc. n° 807/11, 1983-1984), avait suggéré de la pallier en insérant un alinéa supplémentaire au § 3.

Le problème était le suivant : si l'article 7 du projet de loi rendait au bailleur la liberté de donner congé, qu'il avait perdue depuis 1975, l'article 11 instituait une période de transition en ménageant au preneur diverses protections.

Certaines étaient limitées : pas de congé avant le 30 juin 1984 pour les baux à durée déterminée venus à échéance avant le 1^{er} janvier mais prorogés par la loi du 30 décembre 1982.

Une protection plus large était accordée aux locataires dont la résidence principale faisait l'objet de baux venant à échéance en 1984 ou faisant l'objet d'un congé donné pour 1984, sous la forme d'un an de prorogation supplémentaire.

L'amendement précité tendait à équilibrer cette protection en l'accordant aussi aux bailleurs qui avaient donné congé pour occuper eux-mêmes leur immeuble ou s'apprêtaient à l'occuper à l'échéance normale du bail en 1984.

Diverses raisons militaient en faveur de l'inclusion dans l'article 11 de cette dérogation particulière.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1983-1984

19 JANUARI 1984

WETSVOORSTEL

betreffende de huur
van onroerende goederen

(Ingediend door de heer Risopoulos)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Uit de besprekingen die in december 1983 in de Kamer zijn gehouden over het wetsontwerp betreffende de huur van onroerende goederen is gebleken dat de tekst een onverwachte leemte vertoonde.

De auteur van het onderhavige wetsvoorstel had, via een amendement op artikel 11 (Stuk n° 807/11 (1983-1984), voorgesteld in die leemte te voorzien door in § 3 een nieuw lid in te voegen.

Het probleem kan als volgt worden samengevat : enerzijds had artikel 7 van het ontwerp aan de verhuurder op nieuw de vrijheid gegeven, die hem sinds 1975 was ontnomen, om de overeenkomst op te zeggen, maar anderzijds voorzag artikel 11 in een overgangperiode tijdens welke een aantal maatregelen golden ter bescherming van de huurder.

Sommige van die maatregelen waren beperkt : de huurovereenkomsten van bepaalde tijd die vervallen zijn vóór 1 januari 1984 maar die ingevolge de wet van 30 december 1982 verlengd werden, konden niet worden opgezegd vóór 30 juni 1984.

Voor de huurders wier hoofdverblijfplaats het voorwerp uitmaakte van een huurovereenkomst die in de loop van 1984 vervalt of eindigt ten gevolge van een voor 1984 gegeven opzegging, voorzag de tekst nog in een ruimere bescherming : de overeenkomsten werden met nog één jaar verlengd.

Voornoemd amendement strekte ertoe die bescherming evenwichtiger te maken door ook aan de verhuurders die de overeenkomst hadden opgezegd om zelf hun goed te betrekken of die van plan waren dat te doen op de normale vervalldag van de huurovereenkomst in 1984, dezelfde bescherming te bieden.

Diverse redenen pleiten voor de invoeging, in artikel 11, van deze speciale afwijking.

D'abord le fait que l'avant-dernier alinéa du § 3 de l'article 11 énonçait que ses dispositions ne s'appliquaient pas aux logements faisant partie d'un établissement commercial. En effet, l'article 16 de la loi du 29 juin 1955, qui fixe dans le Code civil les règles particulières aux baux commerciaux, prévoit entre autres dérogations, la possibilité de ne pas renouveler un bail commercial si le bailleur veut et va occuper lui-même les lieux loués, pour lui-même et pour ses descendants.

Il faut rappeler ensuite que les lois temporaires qui ont, de 1975 à 1982, restreint les possibilités de donner congé et d'augmenter librement les loyers, ont prévu de façon expresse, une dérogation au principe de la prorogation des locations, en faveur du bailleur et de sa famille qui occuperaient effectivement le bien loué (voir entre autres l'article 4, § 4, b de la loi du 24 décembre 1981 et l'article 4, § 4, b de la loi du 30 décembre 1982).

Le Ministre de la Justice a bien voulu convenir (*Compte rendu analytique* Chambre, du 21 décembre 1983, page 360 *in fine*), qu'il y avait, en l'espèce un problème réel mais que l'urgence inhérente à la matière empêchait que l'on pût admettre un amendement au texte du projet de loi, ce qui en eût amené le renvoi au Sénat et eût provoqué des retards qui ne se pouvaient envisager, alors que la nouvelle loi devait entrer en vigueur avant la fin de l'année.

Le Ministre proposait alors que le pouvoir législatif prit rapidement une initiative en la matière.

C'est ainsi que sur la suggestion du Président de la Chambre, l'auteur de l'amendement a retiré celui-ci lors des votes du 22 décembre 1983 (*Compte rendu analytique* du 22 décembre 1983, page 398) et introduit la présente proposition.

Il est rappelé en conclusion que s'il est normal et nécessaire de protéger les locataires contre la cessation brutale des régimes de protection en vigueur depuis 1975, il semble équitable de maintenir pour 1984 également la protection spécifique accordée depuis longtemps aux bailleurs qui ont donné des congés réguliers. Pour autant — évidemment — qu'ils occupent en personne le bien loué. Le texte proposé reprend exactement celui des lois spéciales antérieures et n'apporte aucune discrimination nouvelle à charge des locataires.

B. J. RISOPOULOS

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Par dérogation au régime de prorogation provisoire institué par l'article 11 de la loi du 29 décembre 1983, celui qui donne un immeuble en jouissance pourra demander le retrait de la prorogation en 1984, à l'échéance du bail ou à la date fixée pour le congé donné, s'il occupe le bien loué, 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.

10 janvier 1984.

B. J. RISOPOULOS

In de eerste plaats het feit dat het voorlaatste lid van § 3 van artikel 11 stelde dat die bepaling niet van toepassing was op de huurovereenkomsten met betrekking tot de woningen die deel uitmaken van een complex dat een handelsinrichting bevat. Artikel 16 van de wet van 29 juni 1955, dat in het Burgerlijk Wetboek de bijzondere regels ingevoegd heeft met betrekking tot de handelshuurovereenkomsten, vermeldt immers, naast andere afwijkingen, de mogelijkheid om de hernieuwing van de huur te weigeren op grond van het feit dat de verhuurder zelf het gehuurde goed wil en gaat in gebruik nemen, voor zichzelf of voor zijn afstammelingen.

Vervolgens zij eraan herinnerd dat de tijdelijke wetten die, van 1975 tot 1982 de mogelijkheid beperkt hebben om de huurovereenkomst op te zeggen en de huurprijs vrij te verhogen, uitdrukkelijk in een afwijking van het principe van de verlenging van de huur hebben voorzien ten voordele van de verhuurder en zijn familie die het goed effectief zelf zullen betrekken (zie o.m. art. 4, § 4, b) van de wet van 24 december 1981 en art. 4, § 4, b), van de wet van 30 december 1982).

De Minister van Justitie heeft toegegeven (*Beknopt Verslag*, Kamer, 21 december 1983, blz. 362 bovenaan) dat het hier een belangrijk probleem betreft, maar dat het, gelet op de spoedbehandeling, onmogelijk was een amendement op het ontwerp aan te nemen; zulks zou immers betekend hebben dat het moest worden teruggezonden naar de Senaat, wat een ondenkbare vertraging zou hebben meegebracht, aangezien de nieuwe wet op 1 januari 1984 in werking moest treden.

De Minister stelde derhalve voor om spoedig een wetgevend initiatief te nemen.

Op voorstel van de Voorzitter van de Kamer trok de auteur op het ogenblik van de stemming, op 22 december 1983, zijn amendement in (*Beknopt Verslag* van 22 december 1983, blz. 400), en hij dient dus nu zijn voorstel in.

Tot besluit zij eraan herinnerd dat het normaal en noodzakelijk is de huurder te beschermen tegen de bruuske afschaffing van de beschermingsmaatregelen die sinds 1975 golden, maar dat het ook billijk lijkt de bijzondere bescherming die reeds zolang werd verleend aan de verhuurders die hun huurovereenkomst op regelmatige wijze hebben opgezegd, in 1984 te handhaven, natuurlijk voor zover zij zelf het goed in gebruik nemen. De voorgestelde tekst is de juiste weergave van die welke voorkomt in de vroegere bijzondere wetten en betekent geen nieuwe discriminatie ten nadele van de huurders.

WETSVOORSTEL

Enig artikel

In afwijking van de in artikel 11 van de wet van 29 december 1983 vervatte regeling inzake voorlopige verlenging, kan degene die het genot van een onroerend goed verschaft, op de vervaldag van de huurovereenkomst of op de datum waarvoor ze is opgezegd, de intrekking van de verlenging in 1984 vragen, indien hij 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 de tweede graad het goed zullen betrekken.

10 januari 1984.